



Landkreis Elbe-Elster



# Bauen, Sanieren und Energiesparen

Aktuelle Informationen  
rund ums Bauen  
im Landkreis Elbe-Elster





# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Grußwort	1	Wohin mit dem Bauschutt?	18
Branchenverzeichnis	2	Energieeffizienz in Alt- und Neubau	20
Informationen über den Landkreis	3	Erfolgreich sanieren	23
Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster	5	Fundament und Rohbau	31
Wohnungsbaustandorte im Landkreis Elbe-Elster	9	Die Krone des Hauses	33
Der Traum vom eigenen Haus	10	Wohnraum und das „Drumherum“	34
Die Baufinanzierung	12	Weitere Adressen	U3
Das Baugrundstück	13	Impressum	U3

U = Umschlagseite

# Haus & Garten Service



Am Schiefen Weg 17a  
 03253 Doberlug-Kirchhain  
 Tel.: 035322 - 31 421, Fax: 31 335  
 E-Mail: HGSchumann@web.de  
[www.garten-bauschumann.de](http://www.garten-bauschumann.de)

**www.mein-profi.de**

**Das Handwerker-  
portal für Bauen,  
Wohnen und  
Sanieren**





## Grußwort



**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
liebe Bauherrinnen und Bauherren,**

Klimawandel, knapper werdende Ressourcen und die ständig steigenden Energiepreise machen uns deutlich, wie wichtig es ist, gerade auch zum Thema Bauen und Wohnen unseren Beitrag zum Energiesparen und damit zum aktiven Klimaschutz zu leisten. Mit dem vor Ihnen liegenden Bau-Ratgeber wollen wir zukünftige Hausbesitzer oder Bauherren kompetent und umfassend durch alle Phasen des Bauprozesses begleiten. Wir haben für Sie viele Tipps und Anregungen rund um das Thema „Bauen, Sanieren und Energiesparen“ zusammengetragen, um somit ganz praktisch zu helfen, die eigenen vier Wände zu planen und zu realisieren.

Jeder, der sein Haus saniert, eine neue Heizungsanlage einbaut oder einen Neubau errichtet, kann heute zum Klimaschutz beitragen. Die technischen Möglichkeiten zur Energieeinsparung entwickeln sich rasant, ökonomische und ökologische Aspekte werden immer wichtiger.

Der neue Ratgeber trägt mit seinen themenspezifischen Beiträgen und den Anzeigen von Beratungsstellen und Fachfirmen dazu bei, Planern, Architekten und Bauherren den Zugang zu energiesparendem Bauen und Modernisieren zu erleichtern.

Sie haben sich entschieden, Ihren Bauwunsch in unserem Landkreis zu realisieren. Darüber freuen wir uns. Der Landkreis Elbe-Elster wird Sie tatkräftig unterstützen. Bauanträge werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisverwaltung zügig und kompetent bearbeitet. Voraussetzung dafür ist natürlich die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

Schon bei der Auswahl eines geeigneten Baugrundstückes oder bei den ersten Planungen ergeben sich oft baurechtliche Fragen, die rechtzeitig mit der Baugenehmigungsbehörde besprochen werden sollten. Für Beratungsgespräche stehen Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne zur Verfügung. Für die Realisierung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen schon jetzt viel Erfolg.

Ihr

Christian Jaschinski  
Landrat



## Branchenverzeichnis

**Liebe Leserinnen, liebe Leser!**

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Branche	Seite	Branche	Seite
Architekturbüro	15, 23	Holzbau	30
Bad	29	Ingenieurbüro	14, 15, 17, 25
Banken und Sparkasse	8	Landespflege	36
Bau- und Landtechnik	26	Landschaftsbau	28
Baubiologische Beratung	15	Lüftung	28, 29
Baumarkt	36	Malerbetrieb	23, 26
Baumaschinen	9	Maurer	23
Bauplanung	17	Metallbau	18, 19
Bauschadensgutachten	14	Multifachhandel	8
Bauservice	18, 29	Naturhaus	30
Baustoffhandel	26	Naturstein	29
Baustoffzentrum	33	Notar	9
Bauunternehmen	25, 26	Putz und Estrich	25
Betonbauer	23	Recycling	18
Dächer	30	Restaurierung	14
Dachklempner	19	Rohr- und Kanalreinigung	19
Energieberatung	15, U3	Sanitär	28, 29
Energieversorgung	8, U3	Second-Hand Discount	8
Fahrzeugtechnik	9	Solartechnik	29
Fliesen	25, 29	Straßen- und Natursteinbau	19
Gerüstbau	18, 25	Tischlerei	12, 17, 23, 26, 29
Grundstückservice	30	Vermessungsbüro	9
Haus & Garten Service	U2	Zimmerei	26, 28
Heizung	28, 29		

U = Umschlagseite



## Informationen über den Landkreis



*Schloss Doberlug*

Der Landkreis Elbe-Elster liegt im Süden Brandenburgs und erstreckt sich auf einer Fläche von 1.889,34 km<sup>2</sup>. Das entspricht 6,4 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Neben dem Landkreis Prignitz ist er der einzige brandenburgische Kreis, der mit der Stadt Mühlberg an der Elbe liegt. Die anderen namensgebenden Flüsse sind die Schwarze Elster, die durch den Süden und Westen des Landkreises fließt, und die Kleine Elster, die ihn von Nordost nach Südwest mittig durchquert. Hier leben 111.975 (Stand 31. Dezember 2010) Menschen (4,5 % der Gesamtbevölkerung in Brandenburg). Nachbarkreise sind im Nordwesten der sachsen-anhaltische Landkreis Wittenberg, im Norden die Landkreise Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald, im Osten der Landkreis Oberspreewald-Lausitz, im Süden der sächsische Landkreis Meißen und im Westen der Landkreis Nordsachsen.

Der Landkreis Elbe-Elster entstand am 6. Dezember 1993 im Zuge der Kreisreform in Brandenburg aus den ehemaligen (Land)-Kreisen Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Herzberg, ohne die Gemeinde Schöna-Kolpien des jetzigen Amtes Dahme/Mark (Landkreis Teltow-Fläming). Der Verwaltungssitz des Landkreises befindet sich in der Kreisstadt Herzberg (Elster).

Der Elbe-Elster-Kreis hat eine vielfältige Landschaft, ist eine Region zur Erholung und Entspannung, der Kultur und aktiven Freizeitgestaltung, ein Paradies für Radler. Ein gut ausgebautes Radwanderwegenetz mit rund 400 km Radwanderwegen führt durch die flache, abwechslungs-



*Elsterlandschaft bei Herzberg*

reiche Landschaft zu Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen. Weitläufige, zusammenhängende Waldgebiete im Nordwesten und offene Kulturlandschaften aus Äckern und Wiesen im Süden prägen das landschaftliche Bild des Elbe-Elster-Landes. Im Landkreis befindet sich der südlichste Naturpark Brandenburgs, die „Niederlausitzer Heide-landschaft“.

Thematische Routen wie die „Elsterradtour“, der „Schwarze-Elster-Radweg“, die „Kohle-Wind&Wasser-Tour“, der „Elberadweg“, der „Fürst-Pückler-Weg“ und die „Tour Brandenburg“ verbinden die landschaftlichen Schönheiten mit Stätten der Kultur- und Industriegeschichte. Die Fernradwege schaffen einen Anschluss an die Radwanderwege der benachbarten Reisegebiete.

Die Lausitz ist bis heute traditioneller Industriestandort – eine Landschaft im Wandel. Im Elbe-Elster-Land können Sie z. B. an verschiedenen Standorten den Weg der Kohle verfolgen, vom Abbau über die Brikettierung bis hin zur Verstromung. Auch für Eisenbahnfreunde hat die Region Außergewöhnliches zu bieten. Mit einer Vielzahl kleinerer, mittelständischer und größerer Industriebetriebe, bestimmt auch die Landwirtschaft das produktive Geschehen. Wirtschaftliche Kompetenzzentren findet man im Umfeld der Städte Finsterwalde/Massen, Elsterwerda/Bad Liebenwerda und der Kreisstadt Herzberg/Elster. Regionaler Ankerpunkt im westlichen Teil des Landkreises (Dreiländereck) ist der Bundeswehrstandort Schönewalde/Flugplatz Holzdorf. Die Stadt Finsterwalde und das Gewerbe-



## Informationen über den Landkreis



*Abraumförderbrücke F60*

gebiet Massen sind Teil des regionalen Wachstumskerns Westlausitz. International agieren verschiedene Firmen im Bereich Finsterwalde auf dem Gebiet der Metallverarbeitung.

Mit der Regionalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft Elbe-Elster mbh (RWFG) arbeitet im Landkreis ein modernes, multifunktionales Unternehmen, in dem verschiedene Bereiche aktiver Wirtschaftsförderung integriert sind.

Zu den Schwerpunktaufgaben gehört die Bestandssicherung der Unternehmen im Landkreis. Darüber hinaus ist die RWFG auch weiterhin erste Adresse, wenn es um die Unterstützung von Existenzgründungen, Hilfen bei der Organisation von Unternehmensnachfolgen, um Fachkräftesicherung und -gewinnung sowie um Strukturentwicklung und Investitionsbegleitung in der Region geht. Die Kommunen können bei ihren Aktivitäten der Wirtschaftsförderung ebenfalls auf die Unterstützung der RWFG bauen.

Der Landkreis Elbe-Elster liegt im „Drei-Länder-Eck“, im Schnittpunkt sich kontinuierlich entwickelnder Ansiedlungsachsen der Bundesländer Brandenburg, Sachsen und Sachsen/Anhalt. Gut ausgebaute Verkehrswege verbinden Elbe-Elster mit der Hauptstadtregion Berlin. Die hochmoderne Elbbrücke bei Mühlberg ermöglicht den direkten Zugang zum mitteldeutschen Wirtschaftsraum mit den sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig.

Drei herausragende nicht zu übersehende Objekte der Industriekultur zeugen vom einstigen Braunkohletagebau im Elbe-Elster-Land. Die F60 in Lichterfeld, die weltweit größte bewegliche Abraumförderbrücke, die „Louise“ in Domsdorf, die älteste Brikettfabrik Europas, und das älteste Braunkohlewerk Europas in Plessa.

In den Sommermonaten finden an diesen recht ungewöhnlichen Standorten interessante Veranstaltungen statt. Dazu zählen traditionelle Dampftage in der Brikettfabrik „Louise“ oder auch das brandenburgische Feuerwerksfestival vor der Kulisse der Förderbrücke F60. Der Braunkohletagebau wird im Elbe-Elster-Land nicht mehr betrieben, jedoch hat er eine Kulturlandschaft extremer Prägung geschaffen. Aus den ehemaligen Gruben entstanden reizvolle Naherholungsgebiete mit Badeseen und Angelgewässern. Hier sind Badespaß und Erholung angesagt. Aufgelassene Kippengelände füllen sich nach und nach wieder mit Leben. Naturtouristen wird das Naturparadies Grünhaus, nahe Finsterwalde, begeistern.

Im Rahmen naturkundlicher Exkursionen und Wanderungen kann die einzigartige Natur und ein Gefühl der Wildnis erlebt werden.

Entdecken Sie den Landkreis Elbe-Elster für sich selbst. Nutzen Sie die Internetangebote und auch die Freundlichkeit der Verwaltungen. Sie werden ein offenes Ohr finden.



## Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster

Die folgende Übersicht beinhaltet diese Ansprechpartner mit ihren entsprechenden Funktionen und Telefonnummern. Die vollständigen Adressen der Ämter und Gemeinden können Sie über die genannte Internetadres-

se abrufen oder beim Landkreis erfragen. Die ausführlichen Anschriften, weitere Institutionen sind im letzten Gliederungspunkt des Leitfadens aufgelistet.

Name	Amt / E-Mail	Telefon
Herr George <b>Amtsleiter</b>	Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz E-Mail: bauordnungsamt@lkee.de	03535 46-2655
Herr Hindorf <b>Amtsleiter</b>	Kataster- und Vermessungsamt E-Mail: katasteramt@lkee.de	03535 46-2701
Herr Schneller <b>Amtsleiter</b>	Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft E-Mail: landwirtschaftsamt@lkee.de	03535 46-1213
Herr Richter und Herr Stroisch <b>Geschäftsführer</b>	Regionale Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft Elbe-Elster mbH Torgauer Straße 68-70, 04916 Herzberg E-Mail: wifoe@region-elbe-elster.de	03535 21431

Bürgermeister der Städte und Gemeinden sowie Amtsdirektoren des Landkreises mit ihren Verwaltungen finden Sie im Internet unter <http://www.lkee.de/lkee/Verwaltung/Aemter>.

### Weitere Ansprechpartner des Amtes für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

Herr Lieske	SGL Bauaufsicht E-Mail: siegbert.lieske@lkee.de	03535 43-2652 oder 03531 502-6224
Herr Schrey	SGL Rechtliche Aufsicht E-Mail: goeran.schrey@lkee.de	03535 46-2696
Frau Hofmann	SGL Untere Denkmalschutzbehörde E-Mail: claudia.hofmann@lkee.de	03535 46-9101
Frau Kopsch	SGL Untere Wasserbehörde E-Mail: roswitha.kopsch@lkee.de	03535 46-9332
Frau Schenker	SGL Untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde E-Mail: martina.schenker@lkee.de	03535 46-9330
Herr Dr. Spillmann-Freiwald	SGL Untere Naturschutzbehörde E-Mail: thomas.spillmann@lkee.de	03535 46-9434

### Ansprechpartner bei der unteren Bauaufsichtsbehörde

Herr Lehmann	Brandschutzingenieur E-Mail: b.lehmann@lkee.de	03535 46-2653 oder 03531 502-6244
Frau Stapel	Sekretärin E-Mail: susan.stapel@lkee.de	03535 46-2660
Frau Köhler	Sekretärin E-Mail: gabriela.koehler@lkee.de	03531 502-6223
Herr Häusler	SB Bauleitplanung/ Genehmigungsprüfung E-Mail: heiko.haeusler@lkee.de	03535 46-2641
Frau Eppendorfer	SB Bauplanungsrecht E-Mail: silvia.eppendorfer@lkee.de	03531 502-6226



## Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster

Name	Amt / E-Mail	Telefon
Frau Manig	SB Bauplanungsrecht E-Mail: karin.manig@lkee.de	03535 46-2667
Herr Köhler	SB Prüfstatik E-Mail: frank.koehler@lkee.de	03535 46-2661
Herr Geißler	SB Prüfstatik E-Mail: gerald.geissler@lkee.de	03535 46-2621
Herr Palitzsch	SB Prüfstatik E-Mail: juergen.palitzsch@lkee.de	03535 46 -9302
Frau Seehausen	Prüfer Technik E-Mail: andrea.seehausen@lkee.de	03535 46-2633
Herr Sprotte	Prüfer Technik E-Mail: bernd.sprotte@lkee.de	03535 46-2663
Frau Trzmiel	Prüfer Technik E-Mail: karola.trzmiel@lkee.de	03535 46-2611
Herr Matzke	Prüfer Technik E-Mail: frank.matzke@lkee.de	03535 46-2635
Frau Worrmann	Prüfer Technik E-Mail: heike.worrmann@lkee.de	03535 46-9100
Frau Eick	Prüfer Technik E-Mail: ute.eick@lkee.de	03535 46-2620
Frau Stahn	Prüfer Technik E-Mail: michaela.stahn@lkee.de	03531 502-6240
Herr Knoll	Prüfer Technik E-Mail: harald.knoll@lkee.de	03531 502-6243
Frau Weber	Prüfer Technik E-Mail: anette.weber@lkee.de	03531 502-6245
Frau Winter	Prüfer Technik E-Mail: anette.winter@lkee.de	03531 502-6241
Herr Hamm	Prüfer Technik E-Mail: ingo.hamm@lkee.de	03531 502-6228
Frau Stoy	Prüfer Technik E-Mail: claudia.stoy@lkee.de	03531 502-6236

### Ansprechpartner des Sachgebietes Rechtliche Aufsicht

Frau Haake	SB Rechtliche Aufsicht E-Mail: manuela.haake@lkee.de	03535 46-2623
Herr Müller	SB Rechtliche Aufsicht E-Mail: ronny.mueller@lkee.de	03535 46-2622 oder 03531 502-6225
Frau Blumberg	SB Aktenverwaltung E-Mail: andrea.blumberg@lkee.de	03535 46-9307
Frau Richter	SB Bauantragsverwaltung/ Haushalt E-Mail: marlies.richter@lkee.de	03535 46-2630
Frau Kramer	SB Ordnungswidrigkeiten E-Mail: isolde.kramer@lkee.de	03535 46-2697



Name	Amt / E-Mail	Telefon
Frau Lehmann	SB Widerspruch E-Mail: erika.lehmann@lkee.de	03535 46-2624
Herr Bräuer	SB Rechtliche Aufsicht/ Systembetreuer E-Mail: thomas.braeuer@lkee.de	03535 46-9112

#### **Ansprechpartner bei der unteren Denkmalschutzbehörde**

Herr Günther	SB Baudenkmale E-Mail: gerd.guenther@lkee.de	03535 46-9104
Herr Findeisen	SB Bodendenkmale E-Mail: andreas.findeisen@lkee.de	03535 46-9102

#### **Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde**

Frau Baar	Sekretärin E-Mail: ines.baar@lkee.de	03535 46-9211
Frau Scheibe	SB Abwasserwirtschaft/ Behördliche Überwachung E-Mail: dagmar.scheibe@lkee.de	03535 46-9309
Frau Haberecht	SB Wassergefährdende Stoffe/ Anlagen E-Mail: gudrun.haberecht@lkee.de	03535 46-9350
Herr Kaule	SB Betriebswasserwirtschaft E-Mail: hans-juergen.kaule@lkee.de	03535 46-9353
Herr Schmidt	SB Wasserwirtschaft E-Mail: torsten.schmidt@lkee.de	03535 46-9329
Herr Pachtmann	SB Grundwasserwirtschaft E-Mail: jochen.pachtmann@lkee.de	03535 46-9331
Herr Schilha	SB Dezentrale Entsorgung E-Mail: ronald.schilha@lkee.de	03535 46-9326
Frau Baumgärtel	SB Stellungnahmen E-Mail: griseldis.baumgaertel@lkee.de	03535 46-9352
Herr Lachmann	SB Gewässerschutz/ -entwicklung E-Mail: norbert.lachmann@lkee.de	03535 46-9327

#### **Ansprechpartner bei der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde**

Frau Heinrich	SB Haftungsfreistellung/ Siedlungsabfall E-Mail: christa.heinrich@lkee.de	03535 46-9324
Frau Richter	SB Altlasten E-Mail: manuela.richter@lkee.de	03535 46-9323
Frau Höhne	SB Bioabfall/ Klärschlamm E-Mail: heike.hoehne@lkee.de	03535 46-9317
Herr Bretschneider	SB Abfallrechtl. Angelegenheiten/ Gewerbe/ Handel/ DL E-Mail: klaus.bretschneider@lkee.de	03535 46-9311



## Zentrale Ansprechpartner im Landkreis Elbe-Elster

Name	Amt / E-Mail	Telefon
<b>Ansprechpartner bei der unteren Naturschutzbehörde</b>		
Frau Bachmann	SB Landschaftsplanung/ Bergbaunachfolge E-Mail: heike.bachmann@lkee.de	03535 46-9305
Herr Walther	SB Biotop- und Artenschutz/ Gewässerökologie E-Mail: friedrich.walther@lkee.de	03535 46-9434
Frau Wegener	SB Landschaftspflege/ Schutzgebiete E-Mail: jutta.wegener@lkee.de	03535 46-9343
Frau Wilde	SB Naturdenkmale/ Allg. OWiG E-Mail: angela.wilde@lkee.de	03535 46-9313 oder 035341 47-637
Frau Fischer	SB Eingriffsregelung E-Mail: andrea.fischer@lkee.de	03535 46-9303 oder 03535 57-79
Herr Köstner	SB Eingriffsregelung E-Mail: hartmut.koestner@lkee.de	03535 46-9304 oder 035751 15-691
Herr Prach	SB Eingriffsregelung E-Mail: mike.prach@lkee.de	03535 46-9321 oder 03531 501815

Blick auf Lauchhammer

**Energie für die Region.**

Als der Energieversorger von hier stehen wir für regionale Nähe. In unseren Vertriebsstellen in Ihrer Nachbarschaft und auch gern bei Ihnen zu Hause beraten wir Sie persönlich über unsere Produkte, Services und Förderprogramme. Fragen Sie uns!

→ **Vertriebsstelle Lauchhammer**

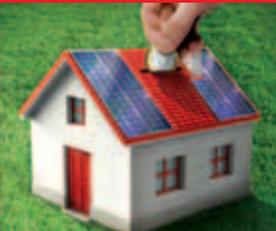
Ihr Ansprechpartner: Dietmar Weise  
Liebenwerdaer Str. 69 a  
01979 Lauchhammer  
Tel. 03574 7806-104  
Fax 03574 7806-105  
E-Mail: dweise@spreegas.de

**ERDGAS**  
www.spreegas.de  
SpreeGas-Ruf 0800 78 22 78 0

**spreegas**  
Die Kraft von hier.

**Jetzt modernisieren-  
künftig Energie und Geld sparen.**

Staatliche Förderung nutzen.  
Eigentum richtig versichern.



**LBS** **FEUERSOZietät** **Sparkasse Elbe-Elster**

**En. Krie's**

- **Geschäftsauflösung**
- **Haushaltsauflösungen**
- **Entrümpelungen und Entsorgung**
- **Sperrmüllnotruf**

→ **SECOND HAND Discount**

→ **PFANDELEIH- & AUKTIONSHAUS**

**En. Krie's Multi-Fa**  
Pfeiffergasse 2  
D- 04916 Herzberg/E.  
www.en-krie-s-multi-fa.de

Fon (0 35 35) 24 80 745  
Fax (0 35 35) 24 80 747  
Mobil 0152 - 04 888 950  
oder 0177 - 79 15 911



## Wohnungsbaustandorte im Landkreis Elbe-Elster



Im Landkreis Elbe-Elster existiert eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit der Ausweisung von Wohnbauflächen. Diese werden von den zuständigen Gemeinden und Ämtern bekannt gemacht und dort erhalten Sie auch detaillierte Informationen und so manchen guten Hinweis.



**FAHRZEUGTECHNIK und BAUMASCHINEN**  
**STIHL®-Dienst** • Gartengeräte und Baumaschinenverleih  
**Ronny Seidel** Schacksdorfer Str. 9 Tel. 0 35 31/60 32 77  
 Inhaber 03238 Finsterwalde Fax 0 35 31/60 81 62  
 Funk 0177/7 68 50 74

**Jürgen Burghardt**  
 Notar

---

Markt 11 · 03238 Finsterwalde  
 Telefon (0 35 31) 24 38  
 Telefax (0 35 31) 70 35 07  
 E-Mail: [notar.burghardt@t-online.de](mailto:notar.burghardt@t-online.de)

**Rolf Schweitzer**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Karl-Marx-Straße 19 04924 Bad Liebenwerda  
[www.vermessung-schweitzer.de](http://www.vermessung-schweitzer.de) Tel. 035341 30690

**Vermessung**

**Birgit Graefling**  
 Notarin

---

04895 Falkenberg (E.) Tel. (03 53 65) 4 13-0  
 Mühlberger Straße 8a Fax (03 53 65) 4 13-24

---

Sprechtag nur Montags  
 in 04916 Herzberg (E.) · Ludwig-Jahn-Straße 4



## Der Traum vom eigenen Haus



Bad Liebenwerda, Hainsche Straße 29

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Diese Worte stammen von dem berühmten deutschen Dichter Johann Wolfgang von Goethe. Da entsteht doch der Eindruck, ein eigenes Haus zu bauen wäre ganz einfach. Wer aber schon selbst ein Eigenheim gebaut hat oder gerade mitten in der Planung steckt, der weiß, dass dabei nicht nur „drei Dinge“ zu beachten sind, sondern eine ganze Menge an Fragen zu klären sowie zahllose Entscheidungen zu treffen sind. Mit der Broschüre „Bauen im Landkreis Elbe-Elster“ möchten wir versuchen, Sie in die Welt des Bauens zu entführen, Ihnen fundierte Informationen zu vermitteln und Sie so bei den wichtigsten Entscheidungen zu unterstützen.

Wenn Sie ganz am Anfang Ihres Traums von den eigenen vier Wänden stehen, sollten Sie sich vorab informieren und umsehen, um sich grundlegend darüber klar zu werden, was Sie sich vorstellen. Wie soll das Vorhaben am Ende aussehen, damit Sie sich darin wohlfühlen und Sie gerne Ihre Stunden – allein, zu zweit oder mit vielen Freunden und Bekannten – darin verbringen? Nehmen Sie sich genügend Zeit, um grundsätzliche Fragen sowie Vor- und Nachteile bestimmter Überlegungen zu diskutieren.

### Altbausanierung oder Neubau?

Diese Frage sollte zuallererst geklärt werden, denn erst dann kann die richtige Planungsphase beginnen. Erkun-



Hohenbucko, Am Bahnhof

digen Sie sich genau über die Situation in Ihrem Wunschwohngelände: Vielleicht wurde gerade ein Neubaugebiet ausgewiesen oder existieren womöglich attraktive Altbauten? Beide Arten der Eigenheimbeschaffung eröffnen interessante Möglichkeiten und bieten jeweils eigene Vorteile:

Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von den bestehenden Strukturen. Nicht nur das Haus selbst steht schon da, sondern auch Garten und Umgebung sind meist schon gut bewachsen, Bauarbeiten in der Umgebung wurden abgeschlossen und im Normalfall besteht auch eine recht gute Nahversorgung. Natürlich bedeutet das eine gewisse Einschränkung in der gestalterischen Freiheit, jedoch gibt es innovative Methoden des Umbaus, mit deren Hilfe Sie einen Altbau ganz nach Ihren Vorstellungen umgestalten und modernisieren können. Ein triftiges Argument liegt auch darin, dass eine Sanierung für den Bauherrn in der Regel kostengünstiger ausfallen wird. Aber Vorsicht: Beziehen Sie immer einen Fachmann in die Beratung mit ein. Er kann mit technischem und wirtschaftlichem Sachverstand bei der Beurteilung helfen und somit vor versteckten Fallen schützen.

Entscheiden Sie sich für einen Neubau, haben Sie den Vorteil eines nahezu unbeschränkten Gestaltungsfreiraums. Sie können Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und das Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen planen. Die einzigen Grenzen sind der Regel der vorgegebene Bebauungsplan und Ihr eigener Geldbeutel. Da hier neue Baustoffe verwendet werden, verspricht ein neues



Haus besonders hohe Qualität und kann mit den neuesten technischen Errungenschaften ausgestattet werden. Beachten Sie jedoch, dass Sie sehr wahrscheinlich in einem Neubaugebiet siedeln werden, in dem Sie unter Umständen noch jahrelang dem Bauchaos ausgesetzt sind.

### Planung als erster Schritt zur Realisierung

Ist die erste Entscheidung getroffen, können Sie sich nun der spannenden Aufgabe des Planens zuwenden. Ratsam ist es, auch hierbei auf die Unterstützung von Fachleuten zu setzen. Je nachdem, wie viel Zeit und Leistung der Bauherr investieren kann oder wie viel Verantwortung er persönlich übernehmen möchte, gibt es verschiedene Möglichkeiten, sich einen Baupartner zu suchen. Folgende sind die am häufigsten gewählten Varianten:

Ein Generalübernehmer organisiert das komplette Bauvorhaben und vergibt die einzelnen Bauleistungen an Subunternehmer;

ein Generalunternehmer erbringt sämtliche Leistungen für den Hausbau selbst, beide Varianten entlasten jedoch den Bauherrn von verantwortungsvollen Aufgaben.

Auch ein sogenannter Bauträger sorgt für Entlastung, er ist jedoch bis zur Fertigstellung selbst Besitzer und verkauft das Haus inklusive Grundstück an den Auftraggeber.

Weiter kann ein Fertighaushersteller beauftragt werden oder ein ausgebildeter Architekt oder Bauingenieur engagiert werden, der das Haus den individuellen Wünschen entsprechend entwerfen kann.

Welche Möglichkeit Sie auch wählen, prüfen Sie immer, welche Leistungen Ihnen vertraglich zustehen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Ebenso sollten Sie dem Baupartner ein möglichst genaues Bild von Ihren Wünschen und Vorstellungen geben, damit das Ergebnis Ihren Vorgaben entspricht.

#### Tipp:

#### Setzen Sie auf Substanz statt auf Luxus!

Achten Sie bei der Planung von Keller, Rohbau und Dach auf hohe Qualität und geben Sie hier lieber ein paar Euro mehr aus. Sparen Sie lieber an teuren Luxusartikeln, die nachträglich – bei verbesserter Finanzlage – eingebaut werden können. Es wird sich auszahlen!



Finsterwalde, Kirchplatz 2



## Die Baufinanzierung

Eine sehr spannende Frage ist: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? Für die meisten ist ein Eigenheim inzwischen kein unerfüllbarer Wunschtraum mehr; dennoch sollten Sie bei diesem Thema Vorsicht walten lassen, denn es stehen enorm hohe Summen auf dem Spiel – da ist eine umsichtige Planung Gold wert. Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge finanzielle Bedrängnis, weil die Endsumme die geplante Kalkulation erheblich übersteigt. Indem Sie für eine realistische, vom Fachmann geprüfte Finanzplanung sorgen, lassen Sie es gar nicht so weit kommen.

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Vielleicht haben Sie ohnehin in der Vergangenheit eine Art Haushaltsbuch geführt, um einen Überblick über Ihren regelmäßigen Verbrauch zu bekommen. Ziehen Sie nun von Ihren Einnahmen – die sich aus Gehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld oder ähnlichem errechnen – die anfallenden Summen Ihres monatlichen Verbrauchs ab.

Grundsätzlich gilt hier, möglichst großzügig zu kalkulieren, um Spielräume offen zu lassen, falls es doch mal knapp werden sollte. Unregelmäßige Leistungen zu Ihren Gunsten, wie zum Beispiel das Urlaubsgeld, sollten Sie in der Planung außen vor lassen, da Sie sehr gut als Reserven dienen können.

Denn oft werden ungeplante Kosten fällig, wenn beispielsweise die Waschmaschine den Geist aufgibt oder eine größere Reparatur am Auto anfällt. Aus obiger Rechnung ergibt sich dann Ihre monatlich tragbare Belastung, mit der Sie anfangen können die Baufinanzierung zu planen.

Denn um eine Immobilie bezahlen zu können, reicht das Eigenkapital in den wenigsten Fällen aus und Sie werden sich um die Beschaffung von Fremdmitteln bemühen müssen.

### Info:

Eine Versicherung gehört nach dem Hausbau oder dem Kauf einer Immobilie dazu. Denn stellen Sie sich vor: Bei Ihnen brennt es, ein Rohrbruch macht Ihre Wohnung unbewohnbar oder Hagel und Sturm beschädigen Ihr Haus. Was Sie jetzt brauchen, ist schnelle und unbürokratische Hilfe. Und dafür gibt es die Wohngebäudeversicherung. Sie stellt Ihnen die Mittel für Reparatur, Ersatz oder Wiederaufbau zur Verfügung.

Gegen Feuerschäden können Sie sich mit einer Feuerrohbausversicherung schon ab Baubeginn absichern.

### Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten

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

Das Prinzip Bausparen funktioniert folgendermaßen: Mit Abschluss eines Bausparvertrags wird eine bestimmte Summe festgelegt, von der Sie circa die Hälfte in der ersten Phase ansparen. Das erfolgt durch monatliche Raten, vermögenswirksame Leistungen vom Arbeitgeber oder eine einmalige Einzahlung. Während dieser Zeit erhöht sich Ihr Guthaben zusätzlich durch die Verzinsung und die Unterstützungen vom Staat.

Wenn das „Mindestguthaben“ erreicht ist, haben Sie Anspruch auf ein Darlehen in derselben Höhe, das Sie für den Bau Ihres Eigenheims nutzen können. Dieser Kredit wird dann ebenfalls in monatlichen Zahlungen rückbezahlt.

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

Qualität seit 1985

**Tischlermeister  
D. Herrmann**

- Fenster
- Tore
- Wintergärten
- Türen
- Rollläden
- Innenausbau aus Holz – Kunststoff – Alu

**NEU: Fensterwartung  
Reparatur von angefaulten  
Holzrahmen & -flügeln**

03249 SONNEWALDE  
OT Möllendorf, Nr. 1  
☎ 0 35 31/87 82  
Mobil: 01 74/3 05 82 00



## Das Baugrundstück

### Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

### Auf der Suche nach dem perfekten Platz

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben – wenn es sich um einen Neubau handelt – auf diesem Stück Land zu realisieren ist.

#### Tipp:

Verwechseln Sie nicht Bauerwartungsland mit Bauland, da sich der Baubeginn bei ersterem um einige Zeit hinauszögern kann, bis es als Bauland freigegeben wird.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, die Gemeindeverwaltung, das Internet, Banken und Sparkassen oder einen Immobilienmakler ein. Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Der Arbeitsplatz sollte gut zu erreichen sein, ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte sollten sich in der Nähe befinden und auch zu Familie sowie Freunden sollte der Weg nicht allzu weit sein.
- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Schule und Kindergarten sollten in der näheren Umgebung sein, gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.



- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.
- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Die Lärmbelastung sollte so gering wie möglich gehalten werden, Gegenden mit erhöhter Luftverschmutzungsgefahr sollten gemieden werden und optimalerweise sollte sich das Grundstück in einer sonnigen Lage befinden. Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag usw. – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen.

### Wie darf auf dem Grundstück gebaut werden?

Das ist eine gute Frage – denn es gibt gewisse Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten, mit denen Sie sich besser im Voraus schon vertraut machen.

Richtlinien zum Bauen liefern die Vorschriften des Flächennutzungs- und Bebauungsplans der jeweiligen Gemeinde sowie grundsätzlich die jeweilige Landesbauordnung. Nicht zuletzt hat auch die geografische Lage des Grundstücks Einfluss auf den Bau. Bestimmte Vorhaben wie Solaranlagen knüpfen sich an standortgebundene Vorgaben. Zu überprüfen sind auch unbedingt die jeweiligen Baugrundverhältnisse, welche im Einzelfall zu erheblichen Mehraufwendungen führen können. Im Zweifelsfall ist ein Bodengutachter zu Rate zu ziehen. Des Weiteren



## Das Baugrundstück

spielen die Katasterunterlagen sowie die Auskunft über Baulasten eine Rolle und auch nachbarrechtliche Vereinbarungen gemäß der Landesbauordnung und dem Nachbarschaftsrecht müssen beachtet werden.

### Info:

Ein Grundstück ist bebaubar,

- wenn es im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.
- wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, und sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- wenn es im Außenbereich liegt: Das Bauvorhaben muss einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder anderen privilegierten Zwecken oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und seine Erschließung muss gesichert sein.

## Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h., das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Generell gilt, dass ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen (Grundstückszufahrt, Wasserversorgungsanlage, Abwasserbeseitigungsanlage), ein Baugrundstück nicht bebaubar ist. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.



**BÖHME & WIEDEMANN**  
Büro für Bauuntersuchung und Restaurierung

- Bauschadensgutachten
- Holzschutz- und Baufeuchtegutachten
- Restauratorische Gutachten
- Bauendoskopie
- Restaurierungsplanung
- Bauplanung / Denkmalpflege

Laibacher Straße 29 · 01279 Dresden · www.bbr-dresden.de  
Telefon 03 51 / 2 51 22 71 · info@bbr-dresden.de



### Wussten Sie schon...

... dass 41 Prozent der befragten Deutschen ihr Einfamilienhaus lieber selber bauen, als ein bestehendes Gebäude zu kaufen?

## Ingenieurbüro B. Zander

Bauplanung, Baubetreuung, Statik und Konstruktion  
– Energieberatung –



Wohnungs-, Gewerbe-, Ingenieur- und Brückenbau

Dipl.-Ing.  
**Bernd Zander**  
Beratender Ingenieur

Goethestraße 6, 04910 Elsterwerda  
Telefon (0 35 33) 42 46  
Telefax (0 35 33) 16 52 01  
Funk (01 72) 3 51 52 41  
E-Mail berndzander@freenet.de

## Ingenieurbüro Hussock

Dipl.-Ing. Annett Hussock

Hufen 46a · 04895 Falkenberg  
Telefon: 035365 / 3 40 08  
Fax: 035365 / 3 11 20  
Mobil: 0170 / 3 45 08 66  
E-Mail: ahussock@web.de

Ingenieurbüro Annett Hussock



[www.ingenieurbuero-hussock.de](http://www.ingenieurbuero-hussock.de)



Beratender Ingenieur im Bauwesen  
**Eberhard Graeff**  
Dipl.-Ingenieur

Breite Straße 11  
04924 Bad Liebenwerda  
Tel.: 035341 / 31657  
Fax 035341 / 31658  
Funk 0172 / 9822153  
E-Mail: E.Graeff@Graeff-Planung.de  
Internet: www.Graeff-Planung.de

- Bauplanung
- Bauberatung
- Bauleitung
- Gutachten
- Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken



## Rechtliche Vorüberlegungen

### – Voraussetzung für eine Bebaubarkeit –

Der Grundstückseigentümer und/oder Käufer sollte sich zunächst bei der unteren Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob es sich bei dem betreffenden Grundstück aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten um ein Baugrundstück handelt, und anschließend beim zuständigen Bauamt der amtsfreien Stadt, des Amtes oder der Gemeinde zum Stand der Erschließung nachfragen. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke. Hierbei sollte folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

– Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?

- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenen-

**JÜRGEN HABERMANN**  
Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH

Jürgen Habermann  
Dipl.-Ing. Architekt (HS)  
Geschäftsführer

03238 Finsterwalde · Am Kirchplatz 1  
Telefon (03531) 7180-0 · Fax (03531) 7180-15 · Funktelefon 0172/3583473  
E-Mail: habermann-architektur@t-online.de · Internet: www.habermann-architektur.de

**Wussten Sie schon ...**

... dass 80 Prozent der Immobilienbesitzer mindestens alle fünf Jahre renovieren?

**ENERGIE- UND BAUBIOLOGISCHE BERATUNG**  
**RICCARDO ENGELEN**

Dipl. Ing. Holztechnik (BA) Bertastraße 10  
Baubiologe (IBN) 03238 Finsterwalde  
Sachverständiger Schimmelpilz (TÜV) Telefon (03531) 60 900 16  
Sachkundiger Holzschutz Fax (03531) 60 900 17  
Gebäudeenergieberater (DENA reg.) Mobil (0171) 125 92 19  
Thermografie info@energieberatung-engelen.de  
Blower Door www.energieberatung-engelen.de

**Thomas Weinert | Architekt**

Bauplanung, Statik, Bauphysik, Neubauten, Bauen im Bestand, Immobilienbewertung

*bauen, planen, beraten*

WEINERT | architekturbüro  
Feldstraße 8, 04932 Hirschfeld  
Tel.: 035 343 70 108

**Bauüberwachung • Verkehrswertgutachten • Schadensgutachten**  
**Schimmelgutachten • Mietgutachten**  
**zerstörungsfreie bauphysikalische Untersuchungen**

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Pohl**  
zugel. Bausachverständiger und Beratender Ingenieur

Telefon (03 53 22) 51 99 31  
www.baugutachter-pohl.de

**POHL & WOLF**  
Ingenieurbüro u. Hausbau GmbH  
03253 Doberlug-Kirchhain · Jähdeneck 27



## Das Baugrundstück

falls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann erst nach In-Kraft-Treten der neuen Bauordnung für die neuen Bundesländer ab dem 20. Juli 1990. Seit dem 01. Juli 1994 erfolgt statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten. Gemäß § 65 Abs. 5 BbgBO behalten die bestehenden Baulastenverzeichnisse ihre Gültigkeit, soweit Baulasten nicht durch Dienstbarkeiten ersetzt werden.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

### Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser bestehen.

Bei der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten

Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert. Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

### Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei schwierigen Baugrundverhältnissen und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baufirmen am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

### Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises. Anhand der Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.



## Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Notariats- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbsteuer
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten für das reine Baugrundstück betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie also ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein Grundstück mit bereits bestehender Bebauung erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Kaufvertrag genannten Summe berechnet.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Seit dem 1. Januar 2011 werden Ihnen im Land Brandenburg 5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt. Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag ent-

halten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 10.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde kann Sie darüber informieren. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.



**Ingenieurbüro für Bauwesen**

**Gunter Noack**  
Diplom - Ingenieur (FH)

- Bauplanung • Statik  
Energiepass
- Bauvorlagenberechtigter  
Ingenieur
- Zugelassener  
Sachverständiger für  
Wertermittlungen im  
Grundstücksverkehr

Weinbergstraße 33  
04924 Bad Liebenwerda  
Tel.: 035341/ 2826  
Fax: 035341/ 493829  
Mobil: 0175 6687163  
E-mail: IngbueroGN@t-online.de



**KTH**  
Kersten Tucholke Herzberg  
Bauplanung GmbH

- Bauplanung
- Tragwerksplanung
- Energiepass nach  
EnEV
- SiGe-Koordinierung
- Erneuerbare Energien
- Holzschutzuntersuchung und  
Bauzustandsermittlung

KTH Bauplanung GmbH  
Uferstraße 5  
04916 Herzberg/Elster  
Tel. (03535) 24 23 30  
Fax (03535) 2 09 72  
www.kth-bauplanung.de

Mitglied im BVMW



**INGENIEURBÜRO  
SCHULTZE**

**Bauplanung und Baustatik**  
Sachverständiger für Bauschäden

*Dipl.-Ing. (FH)*  
**Ralf Schultze**

*Tel.: (03 53 65) 3 81 04*  
*Fax: (03 53 65) 3 81 05*  
*Funk: (01 77) 22 11 659*  
*www.ibr-schultze.de*  
*E-Mail: info@ibr-schultze.de*

**Bad Driburger Straße 5**  
**04938 Uebigau**

Restaurierung Einrichtungen Küchen Treppen Sauna Fenster Türen



**Tischlerei Thor**

Tischlerei Thor Wiesenstr. 23  
03238 Finsterwalde 03531/2824  
www.tischlerei-thor.de





## Wohin mit dem Bauschutt?

Wo gehobelt wird, fallen bekanntlich Späne. Doch wohin mit Bauschutt, Altpapier und Sperrmüll?

Um die Natur und unsere natürlichen Ressourcen zu schonen, schreibt das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vor, Abfälle wo immer es geht zu vermeiden. Doch natürlich ist das nicht immer möglich, daher müssen unvermeidbare Abfälle biologisch verwertet oder zumindest umweltverträglich gelagert werden. Außerdem ist es generell sehr wichtig, alle anfallenden Abfälle sorgfältig zu trennen.

Früher als „Wunderfaser“ bekannt, darf **Asbest** heute bei modernen Bauten aufgrund des Gesundheitsrisikos nicht mehr verwendet werden. Bei Abbrucharbeiten müssen daher im Umgang mit Asbest besondere Sicherheitsvorschriften eingehalten werden.

Der Begriff **Bauschutt** bezeichnet mineralische und inerte Abfälle, die bei Bau- und Abbruchmaßnahmen anfallen.

Er sollte im besten Fall einer Wiederaufbereitungsanlage für Bauschutt zugeführt werden.

**Baustellenabfälle** sind nicht das Gleiche wie Bauschutt. Abfälle wie saubere Kartonagen und Papier sollten natürlich wiederverwertet werden, zum Beispiel durch einen Wertstoffhof. Können Abfälle nicht verwertet werden, müssen Sie diese zunächst in thermisch behandelbare und zu deponierende Abfälle trennen.

**Nachtspeicheröfen** dürfen in jedem Fall nur von Fachfirmen entsorgt werden.

### SCHRÖDER GERÜSTBAU



## Thomas Schröder

Falkenberger Str. 59  
04895 Koßdorf  
Tel.: 035342 / 72178  
[www.geruestbauschroeder.de](http://www.geruestbauschroeder.de)

## Löser Metallbau

– Meisterbetrieb –

**Stahl- und Edeltahlerzeugnisse**  
Türen – Tore – Antriebe – Treppen – Geländer – Zäune  
**Schlüsseldienst**  
**Feuerverzinken – Pulverbeschichten**

Holger Löser · Hauptstr. 69 · 04916 Schönewalde OT Grassau  
Telefon: 035362 / 541 · Fax: 035362 / 6303  
E-Mail: [loesermetallbau@t-online.de](mailto:loesermetallbau@t-online.de)

**Sie bauen...  
...den Rest erledigen wir!**

Schwarze Elster  
Recycling

- ✓ Containerdienst für Ihr Bau- & Abbruchmaterial
- ✓ Transport- & Entsorgungsdienstleistungen
- ✓ Straßen- & Platzreinigung
- ✓ Fäkalien- & Fettentsorgung
- ✓ Wertstoffeffassung (Schrott, Holz, Folien, Papier/Pappe, etc.)
- ✓ Entsorgungsfachbetrieb





<b>Kontakt:</b>	Raum EE/TF	Raum OSL/SPN/LDS
Telefon:	03535 / 40 30-0	035753 / 260 20-0
Telefax:	03535 / 40 30-22	035753 / 260 20-38
<a href="mailto:schwarze-elster@remondis.de">schwarze-elster@remondis.de</a> <a href="http://www.schwarze-elster-recycling.de">www.schwarze-elster-recycling.de</a>		



## Gerüstbau GmbH

Dorfstraße 75  
04932 Gröden

Telefon 03 53 43 / 61 444  
Fax 03 53 43 / 61 445  
Herr Hollmann 01 71 / 8 44 54 80  
Herr Nadeborn 01 71 / 6 75 46 48

### BAUSERVICELEISTUNG

Herrl Weidlich

Hauptstraße 79  
04916 Polzen  
Telefon (0 35 35) 230 42  
Funk (01 73) 210 50 37

Fachberatung für Putz und Estrich

- Ausführung von Putz- und Estricharbeiten
- Verleih von Putz- und Estrichtechnik
- Abriss und Schornsteinsanierung





**Farben, Lacke, Batterien und Kondensatoren** enthalten giftige Stoffe und werden daher als Problemabfall bezeichnet.

Diese Stoffe müssen in einer gesonderten mobilen Problemüllsammlung entsorgt werden.

Auch **Elektrogeräte** können Schadstoffe enthalten und müssen daher gesondert entsorgt werden.

**Badewannen, Heizkörper, Rohre** – diese Abfälle zählen zum Schrott und können recycelt werden.

Er wird dazu sowohl von den Wertstoffhöfen als auch von Schrotthändlern entgegengenommen. Abfälle wie alte Möbel oder Teppichböden zählen hingegen zum Sperrmüll.




**Mieth Rohr- & Kanalreinigung**  
 Tel.: 035329-590389 Mobil: 0170-5848097  
 Mühlberg 5, 03238 Lieskau



**Straßen- & Natursteinbau André Köhler GmbH**  
 Hinter den Gärten 6 04916 Herzberg OT Züllsdorf  
 Tel.: 03 53 63 / 7 29 95 Fax: 03 53 63 / 7 97 83  
 Mobil: 0173 / 93 13 004  
 E-Mail: strassenbau-koehler@web.de



**Vietzke Metallprodukte GmbH & Co.KG**  
 Gartenstraße 47  
 04936 Schlieben  
 Tel. (03 53 61) 89 38-0  
 Fax (03 53 61) 89 38-38  
 E-Mail: info@vietzke-metall.de  
[www.vietzke-metall.de](http://www.vietzke-metall.de)



**Wussten Sie schon...**  
 ... dass über die Hälfte der Deutschen in den eigenen vier Wänden wohnt?



**Damit Ihnen das Dach nicht auf den Kopf fällt!**

- ▶ Dachdeckerarbeiten
- ▶ Klempner- / Spenglerarbeiten
- ▶ Holzarbeiten
- ▶ Terrassensanierung
- ▶ Denkmalschutz

**Dach-Klempner GmbH Thiele & Thiele**  
 Geschäftsführer: Klempnermeister Stephan Thiele  
 04895 Falkenberg  
 Liebenwerdaer Straße 10  
 Tel.: 035365 2444  
 Fax: 035365 36344  
 E-Mail: kontakt@thiele-thiele.de  
 Internet: www.thiele-thiele.de



## Energieeffizienz in Alt- und Neubau

Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht hat – das entspricht circa 20 bis 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter.

In den achtziger Jahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkte.

Dies wurde fortgeführt, bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von so genannten Null-Energie-Häusern übertroffen werden. So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient – und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

Passivhäuser sollen Sommer wie Winter ohne ein separates Kühl- oder Heizsystem auskommen. Diese enorme Energieeinsparung erreichen die Gebäude durch sehr gute Wärmedämmung, die Verluste nahezu vollständig vermeidet und solare Wärmeeinträge effektiv nutzt. Durch Fenster und die Wärmeproduktion von Personen und Geräten sind Wärmegewinne möglich.

Ist dann noch Wärme erforderlich, kann diese durch erwärmte Frischluft in die Räume gebracht werden. Passivhäuser verfügen aufgrund der luftdichten Gebäudehülle über Lüftungsanlagen. So kann ein kontrollierter Luftaustausch gewährleistet werden.

### Hinweis:

Die wichtigsten Passivhauskriterien sind:  
Jahresheizwärmebedarf  $\leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  oder  
Maximale Heizwärmelast  $\leq 10 \text{ W/m}^2$ , um auf ein gesondertes Heizsystem verzichten zu können  
Wärmedurchgangskoeffizient  $U \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$  für Wand, Dach und Fußboden und Wärmebrückenfreiheit  
Fenster:  $U_w \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $g \geq 50\text{-}60\%$   
Luftdichtheit: maximal 0,6-facher Luftwechsel bei 50 Pa Druckdifferenz ( $n \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ )  
Lüftungsanlage mit Abluftwärmerückgewinnung mit einem Wärmebereitstellungsgrad  $\geq 75\%$ ,  
Stromeffizienz  $\leq 0,45 \text{ Wh/m}^3$

### Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten werden sich schnell amortisieren. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination und Anpassung verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

### Tipp:

Der Energieverbrauch eines Hauses sinkt enorm, wenn das Haus entsprechend ausgerichtet ist – im besten Fall nach Süden – und wenn es sich bei dem Gebäude um eine kompakte Form handelt. „Kompakt“ bedeutet: Die Außenfläche ist relativ klein im Verhältnis zum Rauminneren und es gibt deshalb sehr wenig Energie nach draußen ab.

### Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequel-



le und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Ebenfalls ab Januar 2009 müssen Hausbesitzer bei Neubauten einen Teil ihrer Wärme aus Erneuerbaren Energien produzieren – also mit Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (EEWärmeG). Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: zum Beispiel Holzpellettheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen. Wer keine Erneuerbaren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen.

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft. Der erforderliche Gebäudewärmeschutz ist um 15 Prozent gestiegen
- die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden
- auch die oberste Geschossdecke bei Bestandsbauten muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen
- die Nachweis-Berechnung für Wohngebäude wird nun mit Hilfe eines Referenz-Wohnhauses durchgeführt

## Energieausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifi-

kat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet. Mit der Änderung der EnEV ist ab Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude der Nachweis eines Energieausweises vorgeschrieben. Bei öffentlichen Gebäuden wird ein sogenannter Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, dessen Ergebnis der Gebäudebesitzer aushängen muss, damit es für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Ausnahmeregelungen existieren für Zwangsversteigerungen und denkmalgeschützte Häuser.

**zukunft haus**  
Energie sparen. Best gewinnen.

# ENERGIEPASS

Nummer: dena 01-075-0018

Erstellt am: 15. Januar 2004

**Gesamtbewertung**

↓ Energiebedarf

202,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Gebäude-/Nutzungsart	Mehrfamilienhaus / Wohnen
Adresse	Hauptstraße 28, 10456 Berlin
Eigentümer	K. Wertbau AG
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Heizungsteil	1982
Anzahl Wohneinheiten	9
Referenzierte Wohnfläche	575 m <sup>2</sup>
Energiepass erstellt mit	<input checked="" type="checkbox"/> Aufwändigerem Verfahren <input type="checkbox"/> Kurzverfahren

**Eigentümer**  
K. Wertbau AG  
Müllerstr. 182  
10456 Berlin  
030 765 54 32

**Architekt**  
Architekturbüro Meyer  
Fassadenstr. 182  
10123 Berlin  
Hans Meyer

**dena**  
Deutsche Energie-Agentur



## Energieeffizienz in Alt- und Neubau

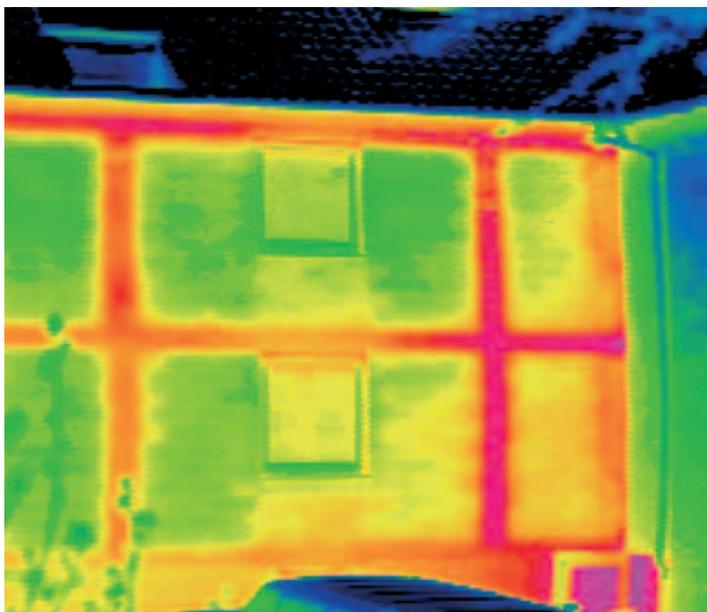
### Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweis-aussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Sie den Energieverbrauch im Gebäude senken können.

Seit dem 1. Oktober 2008 dürfen Besitzer von kleinen alten Wohnhäusern, mit höchstens vier Wohnungen, keinen Verbrauchsausweis mehr ausstellen lassen, wenn das Haus die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1977) nicht erfüllt. Sie müssen einen Bedarfsausweis ausstellen lassen. Alle anderen Eigentümer von bestehenden Gebäuden dürfen auch weiterhin zwischen dem Bedarfs- und Verbrauchsausweis wählen.



### Die Qualität muss stimmen

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Eigentümer sollten auf die Qualität des angebotenen Energieausweises und auf die Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) empfiehlt zum Beispiel auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung. So kann der Aussteller die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln.

### Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Eine weitere Novelle der Energieeinsparverordnung haben die federführenden Bundesministerien bereits angekündigt. Die künftige EnEV 2012 soll in einem weiteren Schritt sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen die energetischen Anforderungen nochmals verschärfen. Dies wird auch durch die neue EU-Gebäude-richtlinie notwendig, die im Juli 2010 in Kraft getreten ist und bis 2012 in allen EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden soll.

Kernpunkt der Neuregelung ist die weitere Vereinheitlichung der Standards und Methoden, aber auch die Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz, sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Gebäuden, die einer umfassenden Renovierung unterzogen werden. Neubauten sollen ab 2020 „Niedrigstenergiegebäude“ sein. Niedrigstenergiegebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.

Behörden als Eigentümer müssen bereits ab 2018 diese Verpflichtung mit Vorbildwirkung erfüllen. Zusätzliche Anforderungen stellt die neue Richtlinie auch an den Energieausweis, in dem die Kennwerte zur Energieeffizienz vermerkt sind.

Diese Indikatoren sollen beispielsweise bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben werden müssen.



## Erfolgreich sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

## Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Ist das Fundament eines Gebäudes nicht ordnungsgemäß abgedichtet, kann es schnell dazu kommen, dass Wasser in das Mauerwerk eindringt – und das hat folgenschwere Auswirkungen. Erkennbar wird es an dem typisch modrigen Geruch, der sich verbreitet, an den Flecken an der Wand oder an der aufgeweichten Tapete. Auch die Bausubstanz nimmt großen Schaden. Nicht zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trocken gelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im

**R. KARL ARCHITEKTEN INGENIEURE**

Mitglied der Architektenkammer    Sachverständige Baurechtliche Pläne · Bauabw.

04916 Schönwalde    Telefon: 035362 383  
Hauptstraße 36 A    Telefax: 035362 370

**Spreewald-Tischlerei**  
David Gwiszcz

Tel: 0 35 41 / 87 16 84  
Fax: 0 35 41 / 87 16 83  
Werkstatt 0 35 41 / 87 16 79  
Funk: 01 62 / 4 12 06 87  
Funk: 01 72 / 7 64 90 50

e-mail: spreewaldtischlerei@web.de  
03205 Calau / OT Reuden    Lindentallee 8a

**www.Spreewald-Tischlerei.de**

**Bauschnelldienst Jünger**  
Qualität aus Meisterhand

**Ronny Jünger**  
Maurer- und Betonbauermeister

- Mauerwerksbau
- Altbausanierung
- Außenanlagen
- Trockenbau
- Fliesenarbeiten
- Fassadengestaltung

Am Schiefen Weg 6, 03253 Doberlug-Kirchhain  
Telefon: 035322 / 18 250, Fax: 035322 / 18 251  
Funk: 0172 / 36 08 097  
E-Mail: bsd-juenger@t-online.de

**Malerfachbetrieb**  
**Rainer Hubrich**

- Trockenbau und Stuckarbeiten
- Dekorative Tapezier- und Anstricharbeiten
- Fassadengestaltung
- Wärmedämmung und Putze
- Verlegen von Fußbodenbelägen

Riesaer Str. 23, 04924 Kröbelen  
Tel.: 03 53 41/1 02 64, Fax: 03 53 41/2 34 33  
Mobil: 01 71/7 31 35 39



## Erfolgreich sanieren

Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungsverhältnis, jedoch sollten Sie unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

### Info:

Viele Altbauten sind noch mit Asbest belastet. Die Verwendung dieses Materials ist aufgrund der hohen Gesundheitsrisiken seit 1993 verboten. So genannte „Altlasten“ dürfen allerdings nur von Unternehmen, die eine behördliche Erlaubnis haben, entfernt werden. Zuvor wird ein Gutachten erstellt, welches das Vorhaben rechtlich absichert. Wird dabei eine „außergewöhnliche Belastung“ festgestellt, können die Kosten für die Asbestsanierung an einem selbstgenützten Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.

## Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch

die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energie-sparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Dafür gibt es verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.



Finsterwalde, Kirchplatz



Auch die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, allerdings müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Die Fenster sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die

Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

**Tipp:**

Die DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.



**FLIESEN SERVICE GMBH**  
**Fliesenfachmarkt/Baustoffe**  
 03253 Doberlug-Kirchhain, Feldstraße  
 ☎ (03 53 22) 4437 · Fax 3 1093  
 www.fs-fliesenservice.com

Ausstellung  
Beratung  
Verkauf



**DELTA-PLAN**  
 Ingenieurgesellschaft mbH

**Bauplanung - Ingenieurvermessung - Baubetreuung - Gutachten**



DELTA-PLAN Finsterwalde  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Markt 17  
 03238 Finsterwalde  
 Tel.: 03531 7941-0  
 Fax: 03531 794122  
 E-Mail: mail@deltaplan-fiwa.de

**GERÜSTBAU R. Lehmann**

Schacksdorfer Straße 11 · 03238 Finsterwalde  
 Tel. 03531 600205 · Fax 604618 · Handy 0172 9190063  
[Lehmann-Geruestbau@web.de](mailto:Lehmann-Geruestbau@web.de)

**MICHLING BAUUNTERNEHMEN GmbH**



03238 Finsterwalde  
 Tuchmacherstraße 2

Hoch-, Tief-, Um- und Ausbau  
 Maurer-, Putz- und Pflasterarbeiten  
 Restauration  
 Fassadengestaltung  
 Baureparatur

Telefon: 03531-2796  
 Telefax: 03531-2797

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

**ZOBEL & CO**

Putz- und Estrich Bau GmbH

**Innenputz- + Außenputzarbeiten  
 Estrichböden • allem. Hochbau**

03253 Doberlug-Kirchhain • Südstraße 49f  
 Telefon 035322 51210 • Fax 035322 512110

Ansprechpartner EnEv2009: Alexander Jaensch  
 Handynummer 0172 3742661  
 E-Mail: [jaensch@zobel-bau.de](mailto:jaensch@zobel-bau.de)



## KRAMER

Bauunternehmung GmbH

Thomas Wilkert  
Geschäftsführer

- **Landwirtschaftsbau**
- **Hoch-, Tief- und Gerüstbau**
  - Haussanierung
  - Verbundpflaster

Dorfstraße 17  
04936 Fichtwald OT Naundorf

Tel. (03 53 61) 6 40  
Fax (03 53 61) 89 37 69

info@kramerbau.com  
www.kramerbau.com

Baumaschinen  
Nutzfahrzeuge  
Landmaschinen



Bau- und Landtechnik  
GmbH Herzberg

TEL.: 03535/ 40 09-0  
www.blt-herzberg.de

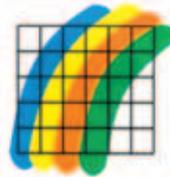
## BAUUNTERNEHMUNG A. GOLDBERG

Meisterbetrieb

Friedrichslugaer Straße 6a  
04916 Herzberg

Tel. (0 35 35) 23 984  
Fax (0 35 35) 24 80 203  
Funk (01 71) 58 48 890  
goldberg-bau@t-online.de

www.goldbergbau.de



## Klette

Malerfachbetrieb

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Außenwärmedämmung
- Fußbodenverlegearbeiten
- Fassadengestaltung
- Edelputze

Inh.: Karsten Gärtner  
Stangengärtenstraße 7  
04924 Bad Liebenwerda  
Tel.: 035341 - 23348  
Mobil: 0175 - 4931856



### Wussten Sie schon ...

... dass jeder zweite Bauherr sich für ein Haus aus Stein entscheidet?

Qualität seit 1985



## Tischlermeister D. Herrmann

- Fenster
- Tore
- Wintergärten
- Türen
- Rollläden
- Innenausbau aus Holz – Kunststoff – Alu

**NEU: Fensterwartung  
Reparatur von angefaulten  
Holzrahmen & -flügeln**

03249 SONNEWALDE  
OT Möllendorf, Nr. 1  
☎ 0 35 31/87 82  
Mobil: 01 74/3 05 82 00

## ZIMMEREI THIELKE

GmbH & Co. KG

- Zimmerer
- Treppenbau
- Innenausbau
- Dachkonstruktionen
- Restaurierung



Zöllmersdorfer Dorfstraße 17a  
15926 Luckau  
Tel. 0 35 44 / 31 33  
Fax 0 35 44 / 38 30  
www.zimmerei-thielke.de  
thielke@zoellmersdorf.de

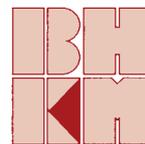
## BAUSTOFFHANDEL

**Kiesewetter-Mammitzsch**

Inhaberin:  
Michaela Kiesewetter-Mammitzsch

Feldstraße 22  
03253 Doberlug-Kirchhain  
Tel.: 03 53 22-55 30  
Fax: 03 53 22-5 53 45

E-Mail: mammitzsch-handel@t-online.de  
www.ee-baustoffhandel.de



- Zuschnitt von Faserzementplatten u.a.
- Dämmstoffe aller Art
- Trockenbaumaterial
- Fenster und Türen
- Fassadensysteme
- Befestigungsmaterialien
- Bauholz
- Gartenartikel, Kohle, Ofenrohre u.v.m.



## Erfolgreich sanieren

**Tipp:**  
Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem so genannten „Blower-Door-Test“ können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.

### Checkliste energetische Modernisierung

Mit dieser Checkliste sind Sie für alle Fragen rund um Modernisierungsbedarf bestens gerüstet.

Allgemeines	Ja	Nein	Bemerkung
Sind im Bebauungsplan Besonderheiten festgelegt? (Geschosszahl, Dachform etc.)			
Steht Ihr Haus unter Denkmalschutz?			
Benötigen Sie eine Baugenehmigung? (Informationen hierzu erhalten Sie bei der zuständigen Baubehörde)			
Gebäude-Check			
Ist der bauliche Zustand des Hauses von einem Fachmann erfasst und bewertet worden?			
Haben Sie den Energieverbrauch anhand der Heizkostenabrechnung abgeschätzt?			
Haben Sie die Energieberatung genutzt?			
Gibt es Schwachstellen am Gebäude, die durch Wärmebildaufnahmen erkennbar sind?			
Finanzierung	Betrag / Euro	Konditionen	
Wie viel Geld können und möchten Sie für die Modernisierung aufbringen?			
Haben Sie alle Fördermöglichkeiten bedacht (BAFA, KfW...)?			
Können Sie Förderprogramme Ihres Bundeslandes oder Energieversorgers nutzen?			
<b>Summe Energiemaßnahmen</b>			

Fortsetzung Seite 28



# Erfolgreich sanieren

## Tipp: Checkliste energetische Modernisierung

Geplante Maßnahmen	Ja	Nein	Bemerkung
<b>Fassadenmodernisierung</b>			
■ Fenster noch intakt?			
■ Anschlüsse noch dicht?			
■ Gibt es Wärmebrücken?			
<b>Dämmung des Daches</b>			
■ Innen			
■ Außen			
<b>Dämmung der Keller-/Geschossdecken</b>			
■ Schallschutz notwendig?			
<b>Heizung</b>			
■ Welcher Brennstoff ist der richtige?			
■ Heizung in Kombination mit Solaranlage?			
■ Holz als zusätzlicher Brennstoff?			
■ Wie viele Einzelöfen werden benötigt?			
■ Holz als Zentralheizung?			
■ Ist Lagerraum für Pellets oder Hackschnitzel vorhanden?			
■ Förderprogramme?			

Auftragsvergabe	Ja	Nein	Bemerkung
Haben Sie Angebote von Unternehmen eingeholt?			
Soll Sie ein Architekt unterstützen?			
Sind alle vereinbarten Arbeiten im Vertrag festgehalten?			

**ZIMMEREI & LANDSCHAFTSBAU**  
**MARCO PLOETZE**  
**ZIMMERERMEISTER**

- > DACHSTÜHLE
- > CARPORTS
- > INNENAUSBAU
- > ALTBAUSANIERUNG
- > PFLASTERBAU

WEISSENBURG 7 · 04936 SCHLIEBEN  
 TEL.: 035361/890798 · FAX: 035361/890799 · MOBIL: 0162/9155833  
 E-MAIL: zimmerei-ploetze@gmx.de · www.zimmerei-ploetze.de

**INSTALLATEUR-&HEIZUNGSBAUERMEISTER**  
**Heizung** **Maik Stachitz**  
**Lüftung**  
**Sanitär**

Dorfstraße 23  
 04936 Naundorf  
 Tel. 035361/80383  
 Fax 035361/892800  
 Handy 0174/9025400



# B BERGER BAU CRINITZ

Bauleistungen aller Art für Neu- & Altbau  
Gebäude- & Grundstücksbewertung  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
Zertifizierter Gesundheitsdienstleister

Hauptstr. 78 • 03246 Crinitz • Tel. 035324 78830 • Fax 035324 78831  
Funk: 0160 2826838 • E-Mail: Berger-Crinitz@web.de



## Wussten Sie schon ...

... dass 14 Prozent der Bundesbürger  
zu Hause Probleme mit Feuchtigkeit  
haben?



Elbstraße 24 · 04895 Martinskirchen

☎ (035342) **87 5 89** · Fax (035342) 87 5 90

E-Mail: annemissy@t-online.de

[www.missy-heizung.de](http://www.missy-heizung.de)

## Heizung - Lüftung - Sanitär

Gesundheitsdienstleister



# Haustechnik Jörg Kramer GmbH

Hohenbuckoer Straße 16  
04936 Proßmarke

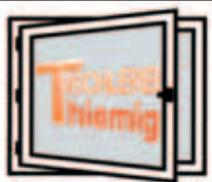
Tel. (03 53 64) 44 44  
Fax (03 53 64) 45 80



- ◆ Fliesenlegerarbeiten
- ◆ Natursteinarbeiten
- ◆ Treppenbau u. Fensterbänke

Ulf Bawey (Inhaber)

Am Oberen Güterbahnhof 1a · 04895 Falkenberg (Elster)  
Tel. (03 53 65) 3 49 62 · Fax 3 63 85 · Auto-Tel. (01 71) 5 12 32 00

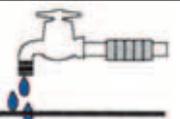


- Fenster - Türen - Tore
- Insektenschutzfenster
- Rollläden
- Klappläden
- Verglasungen
- Trockenbau

Inh. **Ralf Dietrich**

Büro: Kraupaer Straße 12, 04910 Elsterwerda  
Tel.: 0 35 33 / 16 24 76, Fax: 0 35 33 / 16 45 70  
Funktel.: 01 71 / 8 21 27 59

# Sanitär



Heizung Sanitär Bauklempnerei

## Jens Lippitsch

09410 Elsterwerda  
Schillerstraße 35

Telefon (0 35 33) 35 81  
Telefax (0 35 33) 35 82

E-Mail: Lippitsch-Jens@t-online.de



# Günther Knauth

Tischlermeister

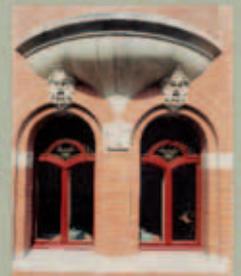
Fenster - Türen - Rollläden  
Treppenbau - Innenausbau

Ringstr. 11 · 04938 Uebigau · Tel./Fax (03 53 65) 82 62  
[www.tischlerei-knauth.de](http://www.tischlerei-knauth.de)

Restaurierung Einrichtungen Küchen Treppen Sauna Fenster Türen



Tischlerei Thor Wiesenstr. 23  
03238 Finsterwalde 03531/2824  
[www.tischlerei-thor.de](http://www.tischlerei-thor.de)





## Erfolgreich sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

### Energiekennzahl ermitteln

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die so-

Energiekennzahl kWh/m <sup>2</sup> a	Bewertung	Gebäudetyp
Bis 20	Optimal	Passivhaus
20 - 50	Sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50 - 80	Gut	Energieeinsparverordnung
80 - 120	Befriedigend	Wärmeschutzverordnung '95
120 - 160	Verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung '84
160 - 200	Mangelhaft	Sanierungsbedarf
Über 200	Ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

nannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 Kilometer. Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 Kilowattstunden für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.

#### Formel:

(Jahresheizenergieverbrauch – 1000 kWh/pro Person) : Wohnfläche = Energiekennzahl

Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden: Faustregel: 1 Liter Öl = ~ 1 Kubikmeter Erdgas = ~ 10 kWh.

Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der obenstehenden Tabelle.

**20 Jahre Erfahrung im Einblasverfahren für Dach, Wand, Decke und Hohlmauerwerk**

**Naturhaus – Manufaktur GmbH**

Kurzes Ende 15  
03249 Sonnewalde – Münchhausen  
Tel. (03 53 23) 6 35 10,  
Fax 6 35 35

[www.naturhaus-manufaktur.de](http://www.naturhaus-manufaktur.de)  
[www.daemmprofi.eu](http://www.daemmprofi.eu)

**Ihr neues DACH...**  
*und mehr!*

**Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten aller Art – solide Handwerksleistung zum fairen Preis**

**Rufen Sie uns an!**  
Tel.: 03531/651610  
Fax: 03531/651612

**SENS**  
Dach & GrundstücksService GmbH  
Marthastraße 15  
03238 Finsterwalde  
E-Mail: [sensgmbh@aol.com](mailto:sensgmbh@aol.com)



## Fundament und Rohbau

Wenn die Planungsarbeiten abgeschlossen sind, eine Baugenehmigung bzw. eine Baufreigabe erteilt worden ist und auf dem Papier soweit alles festgesetzt ist, kann es losgehen: Die ersten Schritte werden in die Tat umgesetzt – die Bauphase beginnt!

### Bitte beachten Sie:

Der Bauherr hat gemäß § 68 Abs. 2 BbgBO den Zeitpunkt des Baubeginns genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Vorhaben spätestens eine Woche vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. Die erforderlichen Prüfberichte oder Bescheinigungen über die Prüfung der bautechnischen Nachweise sowie sonstige nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigungen müssen zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Baugenehmigung, Bauvorlagen, Ausführungszeichnungen und Baufreigabeschein müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorhanden sein.

Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage ist der Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen nach Baubeginn durch Vorlage einer Einmessungsbescheinigung eines Vermessungsingenieurs nachzuweisen (§ 68 Abs. 3 BbgBO).

### Das Fundament – die Basis der „eigenen vier Wände“

Zunächst müssen Sie dafür sorgen, dass die Baustelle richtig eingerichtet ist. Dann erst können Sie zu den „richtigen“ Bauarbeiten übergehen. Um das Fundament für Ihr Haus zu setzen, muss zuerst die Baugrube ausgehoben werden. Während dieser Erdarbeiten wird zunächst der Umriss des geplanten Gebäudes abgesteckt und die vorhandene Humusschicht (Mutterboden) abgetragen. Diese sollte möglichst separat gelagert werden, da sie wertvolle Nährstoffe sowie Bodenlebewesen enthält und sich deshalb hervorragend für die Gartengestaltung eignet. Danach kann die Baugrube mit der benötigten Tiefe weiter ausgehoben werden.

In der Baugrube werden direkt alle Abwasserleitungen, Kanalschlüsse und evtl. der Fundamentanker verlegt. Dabei sollte besonders sorgfältig gearbeitet werden, da nachträgliche Änderungen sehr aufwendig und teuer sein

können. Auf dieser Grundlage kann nun das Fundament gesetzt werden.

### Tipp:

Wenn Sie für Ihr Haus einen Keller planen, sollte die Baugrube etwas großzügiger angelegt werden, damit genügend Platz für die Arbeiten an den Außenseiten vorhanden ist. Der Abstand zum Haus sollte etwa zwischen 80 und 100 Zentimetern liegen.

### Der Keller als Pufferzone

Wenn Sie sich für ein unterkellertes Gebäude entschieden haben, dient dieser als Puffer zwischen Erdreich und Wohnraum. Deshalb muss besonders darauf geachtet werden, dass der Kellerraum vor Feuchtigkeit geschützt ist und die Wände einwandfrei isoliert sind. Dies sind die Voraussetzungen für trockene Kellerräume und ein angenehmes Wohnklima. Für die Bauweise Ihres Kellers stehen mehrere Möglichkeiten zur Auswahl: Verwendet werden können Kellerwände aus Kalksandstein-, Porenbeton- oder Porotonmauerwerk, aus Stahlbeton, welche mit Alufertigschalensystemen hergestellt werden, oder aus Betonschalungssteinen, die mit Beton ausgegossen werden, oder ein Fertiggeller – eine schnelle, arbeitssparende Methode, bei der die Massivbauteile in der Fabrik hergestellt werden und auf der Baustelle nur noch mit Hilfe eines Krans aufgestellt werden müssen.

### Tipp:

Der Keller bietet nicht nur Lager- und Stauraum, sondern kann auch – mit einigen kleinen Umbaumaßnahmen – als Wohnraum genutzt werden. Dafür ist aber eine äußere Wärmedämmung unbedingt erforderlich, um eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten.

### Wände und Decken – das Haus nimmt Formen an

Vor allem die Außenwand ist vielfältigen Belastungen ausgesetzt, z. B. Eigenlasten, Winddruck und Windsog, Schnee und Eis, Temperaturwechsel, Feuchtwechsel, Schlagregen, UV-Strahlen, chemische Beanspruchung durch Luftschadstoffe oder Reinigungsmittel sowie Van-



## Fundament und Rohbau



dalismus. Deshalb werden an die Außenwände eines Hauses hohe Anforderungen gestellt. Die Hülle soll sowohl wärme- als auch schalldämmend sein, sie soll die Feuchtigkeit regulieren und leicht zu bearbeiten sein, um gegebenenfalls einen Umbau zu ermöglichen.

Dafür gibt es ein breites Angebot an Möglichkeiten: Traditionelle Ziegel aus gebranntem Ton, Porenbetonsteine, Leca-Leichtbetonsteine, Schlackensteine oder geschosshohe Wandplatten sind nur eine kleine Auswahl der möglichen Materialien. Auch die Decken, entweder aus Stahlbeton oder als traditionelle Holzbalkendecke, haben eine große Verantwortung im Haus: Sie sollen – wie die Wände – eine tragende Funktion sowie eine Wärme- und Schalldämmung vorweisen können. Sehr wichtig ist auch, dass das Deckenmaterial mit dem der Außenwände harmonisiert.

Achten Sie darauf, dass der Brandschutz entsprechend den Regelungen in der Brandenburgischen Bauordnung eingehalten wird.

### **Tipp:**

Der Außenputz eines Hauses beeinflusst nicht nur die individuelle Optik, sondern kann auch andere funktionelle Aufgaben übernehmen: Er schützt das Haus vor der Witterung und unterstützt die Wärmeisolierung des Hauses. Grundsätzlich besteht der klassische Putz aus drei Schichten, die ein optimales Ergebnis gewährleisten. Beachten Sie bei der Auswahl von Farbe und Muster, dass diese an der Fläche eines ganzen Hauses intensiver wirken können als auf einem kleinen Muster. Oft gilt das Prinzip: Weniger ist mehr! Lassen Sie sich eine Musterputzfläche anlegen.

### **Info:**

Einen optimalen Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet eine Verkleidung der Außenwände. Besonders an den Wetterseiten, die Wind und Niederschlägen stark ausgesetzt sind, werden solche Verkleidungen angewendet. Die gebräuchlichsten Materialien dafür sind Holz, Faserzementplatten, Klinkermauerwerk oder Fasadesteine.



## Die Krone des Hauses

Das Dach nimmt eine enorme Fläche des Hauses ein und prägt die Optik des Gebäudes in hohem Maße. Deshalb sollte bei der Gestaltung genau überlegt werden. Es stehen viele Farben, Formen und Materialien zur Verfügung, so dass Sie Ihrem Haus mit einem kreativ gestalteten Dach ein individuelles Aussehen verleihen können. Dennoch soll es nicht nur um Optik gehen, sondern auch um Funktionalität. Denn das Dach ist Tag ein, Tag aus der Witterung – sei es Sonne, Wind, Regen oder Schnee – ausgesetzt. Es muss erheblichen Belastungen standhalten, darum sollten Sie beim Dach auf hohe Qualität sowie das Wissen eines Fachmanns setzen. Mit einem Ausbau Ihres Dachs können Sie zudem die Flächen unter dem Dach effektiv nutzen und den Wohnraum in Ihrem Eigenheim vergrößern. Das Wohnen unter dem First bietet einen ganz besonderen Flair und vor allem auch einen tollen Ausblick. Besonders großen Wert sollten Sie bei einem Ausbau auf eine effiziente Dämmung des Dachs legen.

### Wie soll das Dach aussehen?

Zunächst sollten Sie sich darüber klar werden, welche Vorstellung Sie von Ihrem Dach haben. Es gibt zahlreiche verschiedene Formen, wie das traditionelle geneigte Dach, ein Flachdach oder auch eine Mischform daraus. Nicht selten gibt jedoch der Grundriss des Gebäudes die Form des Dachs vor. Grundsätzlich gilt, dass ein geneigtes Dach in den meisten Fällen problemloser in der Wartung ist, da zum Beispiel der Niederschlag von selbst abläuft. Informieren Sie sich bei einem Fachmann über die verschiedenen Möglichkeiten, die von einem altbewährten Walmdach über ein Mansarddach, ein Pultdach oder ein Zeltdach bis hin zum Satteldach reichen, das am häufigsten zu sehen ist. Versuchen Sie die passende Form zu finden, die Ihren individuellen Stil ausdrückt. Achten Sie jedoch immer auf die Gesamtwirkung des Hauses: Das Dach sollte auf die

Umgebung und das Haus selbst abgestimmt sein, damit im Endeffekt ein harmonisches Bild entsteht. Es sollte auch immer überprüft werden, ob es regionale Bestimmungen zur Gestaltung des Dachs gibt. Denn oft geben Bebauungspläne den Bauherren Regelungen vor, die unbedingt beachtet werden müssen.

Als erster Schritt entsteht der Dachstuhl, der in der Regel aus Holz gefertigt wird, da das Material mit geringem Gewicht und Stabilität besticht. Für diesen Arbeitsschritt ist ein Zimmermann zuständig, der das Holzgerüst fachgerecht montiert. Um Fäulnis und Insektenbefall vorzubeugen, sollten – gemäß der DIN 68800 bestimmte Holzschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel eine Tauch- oder Vakuumimprägnierung, vorgenommen werden. So erreichen Sie eine möglichst lange Lebensdauer für den Dachstuhl.





# BAUSTOFF - ZENTRUM

Finsterwalde, Lichterfelder Str. 97    Herzberg, Frankfurter Str. 16 d    Lauchhammer, Güterbahnhofstr. 3  
Tel. (0 35 31) 6 53 70    Tel. (0 35 35) 40 51 60    Tel. (0 35 74) 46 78 80

**3x in Ihrer Nähe...  
...immer wo gebaut wird!**

[www.baustoffzentrum-finsterwalde.de](http://www.baustoffzentrum-finsterwalde.de) - [info@bsz-finsterwalde.de](mailto:info@bsz-finsterwalde.de)





## Wohnraum und das „Drumherum“

Bei der Innenraumausstattung können Sie sich vollkommen ausleben, Ihren persönlichen Stil zeigen und Kreativität beweisen. Denn im Inneren Ihres Hauses sollen in erster Linie Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen. Jedoch muss auch darauf geachtet werden, dass neben der Optik auch die Funktionalität der Einrichtung nicht hinten anstehen darf. Die Ausstattung des Hauses sollte sich ganz nach dem Bedarf seiner Bewohner richten, damit sie sich dort gerne aufhalten und sich mit ihrem Zuhause identifizieren können.

### Der Bodenbelag

Zunächst müssen in den Räumen Böden verlegt werden. Aus den verschiedenen Materialien sollten Sie sich das geeignetste für den jeweiligen Raum auswählen. Die Bedürfnisse unterscheiden sich von Wohnraum zu Wohnraum – im Schlafzimmer werden andere Bodenbeläge benötigt als im Badezimmer. Hier eine kleine Auflistung der gängigen Bodenmaterialien:

- Natürlich, pflegeleicht und einfach zu verlegen sind klassische Holzböden. Wählen können Sie zwischen den verschiedenen Holzarten und Verarbeitungstechniken. Für alle gilt: Es muss ein trockener Untergrund und ein Schutz gegen aufsteigende Nässe vorhanden sein.
- Laminatböden halten extremen Belastungen locker stand und ähneln rein optisch einem Holzboden sehr stark. Für Nassräume sind beide Varianten nicht geeignet.
- Teppichböden bewirken eine gemütliche Atmosphäre und sind angenehm an den Füßen. Achten Sie jedoch darauf, dass der Teppich robust und pflegeleicht ist.
- Fliesen sind eine sehr beliebte Variante für den Bodenbelag – vor allem im Bad. Ihr größter Vorteil ist die einfache und unkomplizierte Reinigung. Sie sind auch als rutschhemmende Fliesen erhältlich – unterteilt in Abriebgruppen von 1 bis 5. Rutschsicherheit ist auch eine Eigenschaft von Feinsteinzeug, das ebenso gerne im Bad verlegt wird.
- PVC-Böden überzeugen durch Langlebigkeit, Strapazierfähigkeit und Hygiene. Es gibt sie in vielen Farben und Mustern – sogar in Parkett-Optik.

### Farbe bekennen

Bei der Innenraumgestaltung spielt auch das Aussehen der Wände eine bedeutende Rolle. Dabei können Sie ruhig

einmal in den Farbtopf fassen, denn bunte Akzente lockern die Wohnatmosphäre auf, können beruhigend oder auch anregend wirken. Eine Möglichkeit ist das Tapezieren der Zimmer, wobei Ihnen verschiedene Sorten wie die Rauhfaser-, Muster- oder Schilftapete zur Verfügung stehen. Viele Hersteller bieten auch Tapeten mit Motiven oder Mustern an, die sich zum Beispiel gut für ein Kinderzimmer eignen. Die andere Möglichkeit ist das Streichen der Räume und auch hier gibt es eine Fülle an verschiedenen Techniken: die Wisch-, Wickel-, Spachtel-, Tupf-, Lasur- oder Schabloniertechnik. Versuchen Sie es doch einmal mit einer kreativen Alternative zur weißen Wand. Doch wie immer gilt: Weniger ist oft mehr. Sie sollten es nicht mit zu vielen verschiedenen Farben und Mustern übertreiben, denn das überfordert unser Auge. Versuchen Sie mit dezenten, aufeinander abgestimmten Akzenten eine interessante, aber angenehme Umgebung zu schaffen. Empfehlenswert ist es auch, sich vorher ein Musterstück zu beschaffen, um sich die tatsächliche Wirkung besser vorstellen zu können. Bei der Wahl der Farbe sollten Sie auf Qualität setzen, denn sie soll ja sowohl umweltfreundlich und gesund als auch hochwertig und deckend sein.

### Die Küche – wohnlich und zweckmäßig

Da dieser Raum sehr häufig genutzt wird, sollte er auf der einen Seite ansprechend gestaltet, gleichzeitig aber auch praktisch eingerichtet sein. Heutzutage lässt sich dies sehr gut vereinbaren, dennoch bedarf es einer genauen Planung im Vorlauf. Sie sollten sich Gedanken darüber machen, welche Wünsche und Ansprüche Sie an Ihre Küche stellen. Soll der Backofen auf Augenhöhe montiert sein? Wird ein zweites Spülbecken benötigt? Sind genügend Stromanschlüsse vorhanden? Denn im Nachhinein ist es sehr ärgerlich, wenn man feststellen muss, dass etwas Wichtiges vergessen wurde. Eine kleine Hilfe dabei ist es, sich vorzustellen, was sich auf gar keinen Fall in der Küche befinden darf oder was auf jeden Fall anders sein muss als zum Beispiel in der alten Wohnung. Lassen Sie sich am besten eine Küche vom Fachmann planen, damit Sie möglichst zweckmäßig realisiert wird – das spart Zeit und Arbeit. Der Experte liefert meist auch einen Installationsplan mit, damit Sie genau wissen, wo welche Anschlüsse benötigt werden. Wichtig ist generell, dass Oberflächen sowie Boden leicht zu pflegen sind und dass die Küche Ihren Ansprüchen gerecht wird. Soll es eine Wohn-



Arbeits- oder Essküche werden? Heute ist es auch möglich die Küche ergonomisch (gesundheitsfördernd) einzurichten. Die Arbeitsflächen werden genau auf die richtige Höhe angepasst, die Schränke werden nur so hoch montiert, dass sie gut zu erreichen sind, und es kann ein Arbeitsplatz eingerichtet werden, an dem im Sitzen hantiert wird.

## Erholung und Hygiene – das Badezimmer

Im Badezimmer steht Ihnen wieder eine Vielzahl von Möglichkeiten offen. Neben der Grundausstattung – Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette – können Sie das Inventar, soweit es Ihr Geldbeutel erlaubt, beliebig erweitern. Ein wichtiges Anliegen sollte hier sein, möglichst wassersparende Geräte einzubauen: Die Technik hat beispielsweise Sparduschköpfe, Spartasten für das WC oder sparsame Armaturen entwickelt, die den Verbrauch um bis zu 70 Prozent senken können. Zu beachten sind auch die Vorschriften zur Installation von Elektrogeräten in Nassräumen. In bestimmten Bereichen, wie rund um Badewanne und Dusche, dürfen überhaupt keine elektrischen Installationen getätigt werden. Und bei den Lampen muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass sie spritzwassergeschützt und vom TÜV geprüft sind.

### Tipp:

Gönnen Sie sich Ihre persönliche Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden: Eine Sauna fördert die Gesundheit und sorgt zugleich für mehr Entspannung. Überlegen Sie, ob sich in Ihrem Haus noch ungenutzter Raum befindet und lassen Sie sich von einem Fachmann zu diesem Thema beraten.

## Barrierefreies Bad

Durch eine Beeinträchtigung des Körpers kann sich das gewohnte Umfeld in einen Hindernisparcours verwandeln, in dem die Treppe zu lang und ohne Halterung nicht zu bezwingen ist, Armaturen sowie Lichtschalter unerreichbar entfernt sind und Stufen oder Kanten sich in Stolperfallen verwandeln. Vor allem das Bad möchte jeder möglichst lange ohne fremde Unterstützung nutzen können, da es sich hier um einen intimen Bereich handelt. Eine innovative Gestaltung des Sanitärbereichs, die einen barrierefreien Zugang ermöglicht, verhilft körperlich ein-

geschränkten Menschen, die eventuell auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zu einer unkomplizierten Nutzung. Einige gesetzliche Rahmenbedingungen und Regeln sowie die DIN-Normen 18024 und DIN 18025 sowie die neuen Normen DIN 18040-1 und 18040-2 liefern Richtlinien zu den allgemeinen Aspekten der Architektur wie beispielsweise Bewegungsflächen, Zugänge oder dem Boden und den Merkmalen einzelner Produkte wie Toilette, Waschbecken und Griffe. Deutlich muss jedoch gesagt werden, dass es keine allgemeingültigen Vorschriften geben kann, denn die Bedürfnisse der einzelnen Menschen sind sehr unterschiedlich und müssen individuell gelöst werden. Dabei sind sicherlich Kompromisse mit den Vorgaben einzugehen, weil hier gilt: Der Mensch ist der Maßstab für Planung und Bau. Erkundigen Sie sich auch nach finanzieller Unterstützung – es gibt verschiedene Anlaufstellen, die solche Projekte fördern. Dazu gehören unter anderem Kranken- und Pflegekassen sowie Sozial-, Arbeits- und Versorgungsämter. Es gibt auch sogenannte Wohnbauförderungsprogramme der jeweiligen Bundesländer.

## Gemütlichkeit und Wohlfühlen: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Das Wohnzimmer ist – wie schon der Name sagt – das Zentrum im Haus. Dort hält sich die Familie gemeinsam auf, weshalb hier besonders viel Wert auf ein gemütliches Flair gelegt werden sollte. Nützlich ist eine Verbindung auf die Terrasse und zum Garten.

Auch im Schlaf- und Kinderzimmer sollte Behaglichkeit zu spüren sein. Denn dort erholen und entspannen wir uns in der Nacht. Dementsprechend angenehm sollte auch das Raumklima sein. Im Idealfall ist die Temperatur angemessen, aber nicht zu hoch und die Luft frisch und ausreichend vorhanden. Außerdem ist ein guter Schallschutz von Vorteil, um möglichst viel Ruhe zu gewährleisten. Hier kann jeder seinen persönlichen Bereich ganz nach seinem Geschmack einrichten. Besonders in den Kinderzimmern ist es ratsam, die Einrichtung möglichst bedarfsgerecht auszusuchen – sie muss ja auch mit dem Bewohner mitwachsen: Kleinkinder haben ein großes Spielbedürfnis, mit der Einschulung sollte im Zimmer ein Platz zum Lernen geschaffen werden und ab dem Teenageralter nehmen die Kids die Gestaltung ihres Wohnbereichs, der ab sofort zur Privatsphäre wird, sehr wahrscheinlich selbst in die Hand.



## Wohnraum und das „Drumherum“

### Ein Platz für Ihr Auto

Sehr wichtig ist ein Stellplatz für das Auto, damit dieses vor Hagel und anderen Schäden geschützt ist. Zumeist entscheiden sich die Eigentümer für eine Garage. Bei der Planung sollten Sie besonders darauf achten, dass sie sich in den Stil und die Architektur des Hauses einfügt und die Funktionalität gewahrt wird. Gut zu überlegen ist, welche Seite des Hauses am besten geeignet ist: An der Nordseite beispielsweise kann eine Garage wie ein Puffer gegen Kälte wirken. Achten Sie darauf, dass die Garage – was den Platz zum Rangieren betrifft – großzügig geplant wird. Damit sparen Sie sich viele Nerven beim Aus- und Einparken! Eine gute Lösung ist ein Garagentor mit automatischem Antrieb, das besonders bei Regen für Sie von Vorteil ist. Und ein paar Gedanken an den Winter mit Schnee und Eis helfen, die Fläche der notwendigen Zufahrt nach „aktivem Winterdienst“ zu bewerten.

Als Alternative zur klassischen, massiv gebauten Garage kann auch eine Fertigarage aufgestellt werden. Diese wird mit allen fertigen Bauteilen inklusive Garagentor geliefert und kann dann vor Ort sofort montiert werden. Eine kostengünstige Alternative ist ein so genannter „Carport“. Hierbei handelt es sich um einen überdachten Abstellplatz, dessen Gerüst meist aus Holz angefertigt ist. Mit viel Platz und bestem Schutz stellt es eine gute Variante für die Unterstellung eines Fahrzeugs dar und kann gleichzeitig als Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und ähnliches genutzt werden.

### Balkon und Terrasse

Für viele „Häuslebauer“ gehört ein Balkon mit zum Traum von den eigenen vier Wänden. Er verleiht dem Haus einen romantischen, verspielten Charakter und lädt zum Relaxen in der Sonne ein.

Ein netter Grillabend mit Freunden an einem lauen Sommerabend, eine Tasse Kaffee auf der Sonnenliege, ein Essen im Freien – das alles können Sie auf Ihrer eigenen Terrasse erleben. Mit dem „Wohnzimmer im Freien“ erhöht sich Ihre Lebensqualität enorm. Doch auch hier muss gut geplant werden: Welche Lage eignet sich am besten? Von wo aus ist der Weg zu Küche und Wohnbereich am kürzesten? Wo ist es am ehesten windstill?

Generell gesagt ist im Süden die meiste Sonne, im Westen bekommen Sie am Morgen mehr Sonnenschein ab und im Osten können Sie die schönen Sonnenuntergänge genießen. Doch beachten Sie: Zu viel Sonne ist schädlich. Deshalb muss auf jeder Terrasse für ausreichend Schatten gesorgt sein. Dafür können Sie einen Sonnenschirm, ein Sonnensegel oder auch eine elektrische Markise verwenden. Für die Terrasse an sich steht eine Menge Material zur Auswahl. Mit Bodenfliesen in Terracotta-Optik erzeugen Sie beispielsweise eine herrliche mediterrane Atmosphäre, die Urlaubserinnerungen weckt. Ebenso können Natursteine verlegt werden, die aufgrund ihrer Haltbarkeit und Funktionalität bestechen. Eine sehr beliebte Variante sind auch Holzterrassen, weil das natürliche Material wunderbar mit der Umgebung harmoniert. Wichtig ist, dass die Terrasse eine minimale Neigung aufweist, damit das Regenwasser ablaufen kann.

### Ziergarten oder Nutzgarten?

Ganz am Anfang steht die Überlegung, welche Funktionen der Garten übernehmen soll. Möchten Sie einen Nutzgarten mit vielen Beeten, in dem Sie eigenhändig Gemüse und Obst anpflanzen können? Oder soll es lieber ein Wohngarten mit Grillplatz und Kinderschaukel werden? Es gibt viele Varianten einen Garten zu gestalten, dabei sollte immer der eigene Bedarf im Auge behalten werden.

BayWa Bau & Garten  
Bau & Gartenmarkt Herzberg  
Falkenberger Straße 35, 04916 Herzberg/Elster  
Tel.: 03536 483347-0

Silke Melzer  
Dipl. – Ing. (FH) Landespflege  
**Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur  
und Landschaftsplanung**  
Planung privater Gartenanlagen  
Gestaltung öffentlicher Freiräume  
Leistungen der Landschaftsplanung: LBP, FFH, UVS  
Haidaer Str. 178, 04910 Elsterwerda  
silkemelzer@gmx.de  
Tel.: 03533 / 48 89 64  
Fax: 03533 / 48 89 65



## Weitere Adressen

### Kreisstraßenmeistereien

Betriebsteil Elsterwerda:  
Dresdener Straße 13  
04910 Elsterwerda  
Telefon: 03533 2072

Betriebsteil Herzberg:  
An den Steinenden 15  
04916 Herzberg  
Telefon: 03535 21-554

### Straßenverkehrsamt

Riesaer Straße 17  
04924 Bad Liebenwerda  
Telefon: 035341 97-7610  
E-Mail: stva.al@lkee.de

### Ordnungsamt (SG Vorbeugender Brandschutz)

An der Lanfter 5  
04916 Herzberg  
Telefon: 03535 46-4425

### Integrationsbeauftragter

Herr Brückner  
Ludwig-Jahn-Straße 2  
04916 Herzberg  
Telefon: 03535 46-1292  
E-Mail: juergen.brueckner@lkee.de

**enviaM**

**BAUEN UND MODERNISIEREN MIT enviaM.  
UNSER KNOW-HOW FÜR IHR ZUHAUSE.**

Sie möchten ein Haus bauen? Oder Ihr Heim ganz einfach modernisieren? enviaM berät Sie gern zum Thema energieeffizientes Bauen und Modernisieren. Bei uns erfahren Sie, wie Sie mit moderner Technologie Energie sparen und welche Möglichkeiten der staatlichen Förderung es gibt. Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.enviaM.de](http://www.enviaM.de) oder über unsere kostenfreie Servicenummer 0800 2040506.

**VORWEG GEHEN**

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Elbe-Elster. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der Landkreis Elbe-Elster entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie

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

Fotos:  
Pressestelle Landkreis Elbe-Elster

**mediaprint infoverlag gmbh**  
Lechstraße 2, D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
[info@mediaprint.info](mailto:info@mediaprint.info)  
[www.mediaprint.info](http://www.mediaprint.info)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ CITYAPP

  
**mediaprint**  
infoverlag

04916037 / 2. Auflage / 2011



# Landkreis Elbe-Elster

