



# Baubroschüre

## Planen – Bauen – Energiesparen



# MANFRED ENDE

Putz- und Zementestricharbeiten GmbH  
Neuengländer Str. 46 · 26655 Westerstede



## Technische Bautrocknung

- Wasserschadenbeseitigung
- Estrich-Dämmschicht-Trocknung
- Bau- und Raumtrocknung
- Infrarot-Thermographie
- Ortung von Rohrbrüchen
- Bauheizung

## 24-Stunden-Service

 **0 44 88 / 89 65-0**

Fax 89 65-89

[manfred-ende@ewetel.net](mailto:manfred-ende@ewetel.net)

**[www.manfred-ende.de](http://www.manfred-ende.de)**

## Putz- und Zementestricharbeiten

- Innenputz
- Außenputz
- Zementestrich
- Anhydritestrich

## Baustoffhandel

- Transporte
- Containerdienst
- Erd- und Abbrucharbeiten
- Lieferung von Wegebaustoffen

# Wir werden Sie beeindrucken!

Baustoffe, Bauelemente und Baumarktartikel · Häuser nach Wunsch oder fertig geplant

++++ Neu in unserer Gartenausstellung! ++++  
Zäune in vielen Variationen,  
z.B. Kunststoff-, Dicht- oder farbige Zäune!

**fepa**  
BAUSTOFFE WOHNBAU

An der Wiek 17 · 26689 Apen  
Tel. 04489 9588-0 · Fax 9588-33  
[www.fepa.de](http://www.fepa.de)



**Jetzt informieren  
und Energie sparen!**

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urhe-

berrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

26655037/2. Auflage/2009

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



mediaprint  
WEKA info verlag

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

## Interview mit Herrn Landrat Jörg Bensberg

**Herr Bensberg, zum Bauen gehören mehr als ein Grundstück, Steine und Mörtel. Wer den Traum von den eigenen vier Wänden realisieren will, hat im Vorfeld viel zu bedenken. Bei welchen Fragen hilft der Landkreis Ammerland?**

Das sind zum Beispiel Fragen wie: Ist ein Grundstück überhaupt bebaubar? Was darf darauf gebaut werden? Welche Geschosigkeit ist möglich? Wie viele Stellplätze werden benötigt? Da unsere Bauwilligen ihre Projekte möglichst reibungslos und zügig durchführen sollen, versteht sich unser Bauamt als Berater und Partner bei allen zu klärenden Fragen.

**Macht ein Hausbau in den jetzigen wirtschaftlich unsicheren Zeiten denn Sinn?**

Ja, natürlich. Gerade die aktuelle Situation zeigt, dass Immobilien wertbeständiger als Aktien sind, deren Notierungen aktuell dramatisch gesunken sind. So ist trotz steigender Grundstücks- und Baukosten der Wunsch nach den eigenen vier Wänden nach wie vor ungebrochen. Dabei darf man nicht vergessen, dass das eigene Haus oder die eigene Wohnung einen wichtigen Baustein bei der Altersvorsorge darstellt.

**Was zieht die Häuslebauer ins Ammerland?**

Es lockt vor allem unsere gute Infrastruktur: eine intakte und attraktive Umwelt, hervorragende Kindergärten und Schulen verbunden mit zahlreichen Freizeit-, Sport-, Kultur- und Erholungsmöglichkeiten. Auch die Nähe zum Arbeitsplatz spielt eine wichtige Rolle. Und natürlich die Zahl der angebotenen Baugrundstücke in jeder gewünschten Lage und Größe. Bauland ist im Ammerland günstig: Der Quadratmeter liegt ca. zehn Prozent unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt und ist somit nur halb so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Auch deshalb liegt bei uns

der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den neu errichteten Häusern bei über 95 Prozent, damit gehört unser Landkreis zu den Spitzenreitern bundesweit.

**Was hat das Ammerland darüber hinaus zu bieten?**

Wir sind eine prosperierende Wirtschaftsregion, deren Arbeitslosenquote zu den niedrigsten in ganz Niedersachsen gehört. Daneben bieten wir die Rahmenbedingungen, die die Menschen brauchen, um sich für Kinder und Familie zu entscheiden: gute und vielfältige Betreuungsmöglichkeiten und zusätzliche Unterstützung durch unsere Familienservicebüros. Und natürlich die traumhafte Ammerländer Parklandschaft.

**Besonders die Nachhaltigkeit des Bauens, insbesondere das Thema Energieeinsparung, spielt beim Bauen eine immer größere Rolle. Woran sollte man dabei denken?**

Energieeinsparung und die Nutzung regenerativer Energien haben im Bauwesen schon lange an Bedeutung gewonnen. Eine energieeffiziente Bauweise wirkt den steigenden Heizkosten entgegen; Investitionen in Wärmedämmung und ressourcenschonende Haustechnik machen sich schnell bezahlt. Als Landkreis bemühen wir uns dabei, ein gutes Vorbild zu sein: So haben wir bereits 2003 für das Kreishaus ein Energiekonzept entwickelt und den Stromverbrauch nachhaltig gesenkt. Wir haben unsere Kreisgebäude saniert und den Heizenergieverbrauch in den letzten fünf Jahren um fast ein Viertel gesenkt. Seit 2006 haben wir eine Fotovoltaikanlage auf dem Kreishausdach und seit Anfang 2008 versorgen wir unsere Liegenschaften mit Strom aus erneuerbaren Energien.

**Was empfehlen Sie jedem Bauwilligen?**

Sich sofort neue Fahrräder anzuschaffen, um die schöne Ammersche Landschaft zu erkunden!



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Interview mit Herrn Landrat Jörg Bensberg	1
Branchenverzeichnis	3
1. Das Baugrundstück	4
2. Das öffentliche Baurecht – Bauplanungsrecht	6
3. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht	9
4. Die Bauvoranfrage	11
5. Die Baugenehmigung	12
6. Genehmigungsfreie Wohngebäude (Mitteilungsverfahren)	15
7. Weitere baurechtliche Themen	16
8. Änderungen Wohnhaus / Neubau Nebengebäude	18
9. Die verschiedenen Verfahren nach der NBauO	20
10. Das Baudezernat des Landkreises Ammerland	21
11. Wohnraumförderung	22
12. Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen	24
13. Die Bauausführung	26
14. Einbruchsicherung	28
15. Die Gemeinden im Landkreis Ammerland	29
16. Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel	42
17. Energiespartipps für zu Hause	44
18. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale	46
19. Ermittlung des Gebäudeenergiestandards	54
20. Fördermittel im Überblick	55
Impressum	U2

U = Umschlagseite



**BAUUNTERNEHMEN  
BAUSTOFFE**

**BÖLTS**

*Planen + Bauen  
individuell für Jedermann !*

Torsholter Hauptstr. 5 · 26655 Westerstede/Torsholt  
Tel. 0 44 88 / 24 39 · Fax 0 44 88 / 7 14 67  
E-Mail: [bauunternehmen.boelts@ewetel.net](mailto:bauunternehmen.boelts@ewetel.net)

**Schautag**  
jeden letzten Sonntag im Monat



**SAUL**  
Tischlerei

**Wir bauen und gestalten individuell  
nach Ihren Wünschen**

*Fenster, Türen (Neubau-, Altbau-, Denkmalschutz- u. Auswärtsfenster)  
Wintergärten, Innenausbau  
Reparaturverglasungen, Insektenschutz, Reparaturen*

Eichenweg 6 · 26160 Bad Zwischenahn/Petersfehn  
Telefon (0 44 86) 12 13 · Fax (0 44 86) 14 81

# 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	Branche	Seite
Altbausanierung	37, 38, 55	Energieberatung	12, 42, 52	Möbelbau	9
Antriebe	18	Energieeinsparung	47	Öfen	51
Architekten	6, 10, 12, 13, 20, 36	Energieversorgung	56	Ökologisch Bauen	10
Bäder	3, 38, 53	Erdwärme	51	Photovoltaikanlage	40
Badsanierung	47	Estriche	U2	Planung	12, 20
Barrierefreies Bauen	24	Fenster	2, 40, 50	Planungsbüro	20
Baugeschäft	32	Fenster + Haustüren	9	Regenerative Energien	3
Baumarkt	9, 34	Fensterbau	16, 50	Renovierung	19, 29
Bauplanung	6, 12	Flachdachsanieung	32	Reparaturservice	31
Baustoffe	2, 9, 34, 40	Garten- und Landschaftsbau	32	Restaurierung	33
Baustoffhandel	U2	Gartengestaltung	32	Sanierung	26, 39, 52
Bauunternehmen	U2, 2, 7, 15, 19, 26, 32, 35, 39, 40	Glaserei	50	Sanitär	34, 36, 40
Bodenbeläge	9, 40	Haustechnik	22, 32, 53	Schlüsselfertige Arbeiten	40, 55
Brandschutz	38	Heizung	3, 34, 52, 53	Schlüsselfertiges Bauen	11
Brunnenbau	51	Heizungsanlagen	52	Solaranlagen	52
Dachbegrünung	32	Heizungsbau	36, 38, 40	Statik	12
Dachdecker	35	Hobelware	40	Tischlerei	2, 16, 31, 33
Dachdeckerei	15, 37, 39, 40	Holraumdämmung	46	Tore	18
Dachsanieung	29, 47, 48	Holzbau	39, 47	Trockenbau	38
Elektro	32, 40	Immobilien	11, 24	Trocknung	U2
Elektronik	3	Innenausbau	9	Türen	40, 50
Energie	56	Kamine	51, 52	Wärmedämmverbundsysteme	47
Energieausweis	42	Maler	9, 40	Wintergärten	9
Energieberater	13, 36	Maler und Lackierer	29	Wohnungsunternehmen	24
		Maurerrepauraturservice	24	Zimmerei	29, 35, 38, 39, 40, 48

U = Umschlagseite

**SEIT ÜBER 50 JAHREN**

**Heizung • Sanitär • Elektro • Klempner  
Kälte • Lüftung • Solar • Photovoltaik  
Badrenovierung aus einer Hand**

**Tanger Hauptstraße 45 • 26689 Apen / Tange  
Tel. (04499) 2088 oder 7518 Fax 2561**

**Energieberater des Handwerks**

**Internet: [www.marohn-versorgungstechnik.de](http://www.marohn-versorgungstechnik.de)**

**Coldewey**  
DIE LÖSUNG

Industrie-, Elektro- und Kommunikationstechnik  
Regenerative Energien

**Coldewey Competence Center**

- Industrie- und Elektrotechnik**
  - Elektro-Installation
  - Steuerungstechnik
  - Sicherheitstechnik
  - Entwicklung
- Kommunikationstechnik**
  - Mobil-Kommunikation
  - Telefon-Kommunikation
  - Medientechnik
  - EDV / Netzwerktechnik
- Haustechnik**
  - Unterhaltungselektronik
  - Haus- und Gewerbegeräte
  - Leuchtenstudio
  - Solar- und Klimatechnik
  - Heizung / Sanitär
  - Windenergie

Detlef Coldewey GmbH • Burgstraße 6 • 26655 Westerstede  
Tel.: 04488/8384-0 • [info@coldewey.de](mailto:info@coldewey.de) • [www.coldewey.de](http://www.coldewey.de)

# 1. Das Baugrundstück



## Auswahl

Ein geeignetes Grundstück können Sie in der Regel auf dem „freien“ Markt, über die Gemeindeverwaltungen, über Zeitungsannoncen, im Internet oder über Immobilienmakler finden.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Gemeindeverwaltung.

Sie haben bei der Auswahl individuelle persönliche Aspekte und zusätzlich baurechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. So muss z. B. unabhängig von den städtebaulichen Voraussetzungen ein Baugrundstück erschlossen sein.

### Checkliste für den Standort des Grundstücks (persönlich)

- Geschäfte
- Bushaltestelle
- Ärzte
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Kurze Entfernungen zum Arbeitsplatz, Kindergarten, Schule
- Garten
- Grundstücksgröße
- Zentrale Lage
- Freizeitangebote

### Baurechtliche Vorüberlegungen

Vor dem Grundstückserwerb sollten Sie sich zunächst einmal bei der zuständigen

Gemeinde oder bei uns erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Vorgaben und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Dabei ist für Ihre Bauabsichten von entscheidender Bedeutung, ob das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich oder im sogenannten Außenbereich liegt. Detaillierte Ausführungen entnehmen Sie bitte Kapitel 2.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass ein Wochenend- bzw. Ferienhaus bzw. ein Grundstück im Wochenendhausgebiet nicht zum dauernden Wohnen geeignet ist.

Fragen Sie nach, um weitere Probleme, die sich z. B. aus vorhandenen Altlasten, dem Denkmal- oder Naturschutz, Baulasten oder auch einer fehlenden Zufahrt bzw. Erschließung ergeben, rechtzeitig zu erkennen und zu berücksichtigen.

Unsere Bauabteilung gibt Ihnen gerne Auskünfte über Bebauungsmöglichkeiten (z. B. zu den Themen Geschoszahl, Dachausbau, Standort Garage, Baugrenzen).

### Erschließung

Zum Zweck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein Grundstück vollständig erschlossen, wenn

- eine Anbindung an eine öffentliche Straße,
- eine Versorgungsleitung für Elektrizität,
- eine Versorgungsleitung für Wasser und
- eine gesicherte Entsorgung für Abwasser vorhanden sind.

Die Erschließung muss die Benutzung ermöglichen, eine Fertigstellung zum Zeitpunkt der Grundstückswahl / einer evtl. Bauantragstellung ist nicht notwendig.

Die Gemeinden erklären mit ihren Stellungnahmen im Baugenehmigungsverfahren, ob die Erschließung gesichert ist. Befreiungen von der Notwendigkeit einer gesicherten Erschließung sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Selbst wenn das Grundstück baureif (erschlossen) ist, wissen Sie noch nicht, was oder wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

### Prüfliste für den Erwerb (baurechtlich)

- Erschließung
- allgemeine Bebaubarkeit – ggf. über Bauvoranfrage
- ggf. Bebauungs- und Flächennutzungsplan einsehen
- Grund- und Geschossfläche
- Baulastenverzeichnis einsehen
- private Wegerechte
- sonstige Nutzungsrechte Dritter
- Grundstücks- und Nebenkosten
- bei vorhandenen Gebäuden: Baugenehmigung einsehen

### Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen

Gemeinde, von Baugeschäften 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.

## Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt. Aufgrund von 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:

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

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kauf-



Foto: A. Noormann

preises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten – wie aufgeführt – berechnet.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % 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 enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Bei einem Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## Erschließungskosten

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 informiert Sie.

Die Erschließungskosten richten sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer in der Regel den größten Anteil 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 zu erhöhten Kosten führen. Näheres regeln die Satzungen der zuständigen Gemeinden.

Weiterhin müssen Sie die Hausanschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Telefon oder Kabelanschluss in die Finanzplanung einbeziehen. Nähere Angaben hierzu erhalten Sie bei den örtlichen Wasser-, Energie- und Telefonanbietern.

## Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe / dem Wert des Grundstückes und dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

Haben Sie ein Grundstück / Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

## 2. Das öffentliche Baurecht – Bauplanungsrecht

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit aller Rechtsvorschriften, die die Nutzung des Bodens regeln und die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen. Das Baurecht lässt sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht (Kapitel 3) unterteilen.

Das Bauplanungsrecht ist als Bundesgesetz bundesweit einheitlich im Baugesetzbuch (BauGB), das sich vor allem mit der Bauleitplanung befasst sowie in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die die bauliche Nutzung von Grundstücken vorgibt, geregelt.

Im Vordergrund stehen Ausführungen, welche baulichen Anlagen („Was?“) an welchem Standort („Wo?“) zulässig sind.

Jedes Grundstück innerhalb eines Gemeindebereiches kann in die folgenden im Baugesetzbuch näher definierten Planungskategorien eingeordnet werden:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (= unbeplanter Innenbereich)
- Außenbereich

### Bauleitpläne

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (rechtsverbindlicher Bauleitplan). Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sollen die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben einer nach-

haltigen städtebaulichen Entwicklung und einer sozialgerechten Bodennutzung haben die Bauleitpläne zum Ziel, eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten oder zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern.

Der Flächennutzungsplan gibt für das gesamte Gemeindegebiet entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde eine grobe Übersicht über die vorhandenen oder geplanten Bodennutzungen (z. B. Fläche für die Landwirtschaft, Wohnfläche, Gewerbefläche).

Eine konkrete und detaillierte Angabe über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens enthält der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

### Vorhaben im Bebauungsplangebiet

Der Bebauungsplan gibt der Gemeinde ein Instrument zur Regelung der städtebaulichen Planungen. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen und hat einen festgelegten räumlichen Geltungsbereich. Aus städtebaulichen Gründen können verschiedene Festsetzungen getroffen werden wie z. B.:

- die Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet)
- das Maß der baulichen Nutzung (max. Höchstmaße der Bebauung)
- die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen)

- die freizuhaltenen Pflanzstreifen, die Versorgungs- und die Grünflächen
- der Haustyp (z. B. Einzelhaus), die Dachneigung oder die Farbgebung einzelner Bauteile. Darüber hinaus können spezielle Gestaltungsvorgaben festgelegt werden.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Planungsabsichten decken.

Wenn das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

### Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Eine Ausnahme brauchen Sie nicht gesondert beantragen. Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere, atypische (Grundstücks-) Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant.

**planungsbüro  
für bauwesen**

wohn · gewerblich · landwirtschaftliche bauten

telefon 0 44 02 / 63 42

telefax 0 44 02 / 6 99 61

info@horst-henkensiefken.de

horst henkensiefken

wemkendorfer weg 9

26215 wiefelstede

Wir  
beraten  
Sie  
gerne



# KLAUS BÜSING • BAUUNTERNEHMEN

BURGSTRASSE 11 • 26655 WESTERSTEDE • TEL. 0 44 88 / 7 21 21 • FAX 7 33 99

Die Firma Klaus Büsing, Bauunternehmen, verfügt über langjährige Erfahrung bei der Ausführung von Bauarbeiten jeglicher Art.

Wir bauen nicht nur Häuser „von der Stange“ oder „Typenhäuser“, sondern bauen „Ihr Haus“ ganz individuell nach Ihren persönlichen Wünschen und Bedürfnissen.

Nach den Regeln der geltenden Bestimmungen und Vorschriften, sowie den Anforderungen an ein gesundes, ökologisches und energiesparendes Bauen, führen wir alle erforderlichen Arbeiten aus.



Wir freuen uns darauf, Sie in unserem Hause begrüßen zu dürfen. Eine gute und qualifizierte Beratung ist für uns eine Selbstverständlichkeit.

- Planung, Entwurf und Bauleitung
- Erstellung schlüsselfertiger Häuser
- Energiesparhäuser
- Flachdachaufstockung
- Reparaturarbeiten
- Altbausanierung
- Dachsanierung nach EnEV
- Gewerbebauten
- Seniorenwohnanlagen
- Immobilien



[www.buesing-bau.de](http://www.buesing-bau.de)

Besuchen Sie uns gerne auch im Internet

## 2. Das öffentliche Baurecht – Bauplanungsrecht

Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bei einer Versagung des Einvernehmens sind wir als Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubehören.

### Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, befinden sich entweder im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich einer Gemeinde. Im Einzelfall hat die Baugenehmigungsbehörde eine schwierige Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich vorzunehmen.

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (= Unbeplanter Innenbereich)

reich) ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach

- der Art seiner Nutzung
  - dem Maß der baulichen Nutzung
  - der Bauweise (mit oder ohne seitlichen Grenzabstand) und
  - den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen)
- an die vorhandene nähere Umgebung anpasst, sich also einfügt.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit ist die vorhandene Bebauung, die den maßgeblichen Ortsteil prägt, zumeist anhand von Ortsbeschreibungen zu untersuchen. Wenn z. B. die Grundstücke der näheren Umgebung zu 20 % überbaut sind, haben Sie sich grundsätzlich an diesen Rahmen zu halten und können nicht mit der Genehmigung einer Überbauung von 30 % rechnen.

In diesem Bereich kommt es naturgemäß zu unterschiedlichen Standpunkten zwischen Antragsteller und Gemeinde bzw. Bauaufsichtsbehörde. Ein klärendes Gespräch hilft oftmals bereits im Vorfeld Ihrer Planung.

### Vorhaben im Außenbereich

Der Außenbereich ist grundsätzlich von wesensfremder Bebauung freizuhalten.

Ausnahmen bilden hier privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer betrieblichen Wohngebäude und sonstige privilegierte Nutzungen, deren Errichtung aufgrund ihrer besonderen Art / Zweckbestimmung nicht an anderen Gemeindestellen möglich sind.

Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben können im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange (wie z. B. der Naturschutz, der Immissions- oder Nachbarschutz, die Wasserversorgung, der Flächennutzungsplan) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Eine relativ geringe Beeinträchtigung genügt, um eine Baugenehmigung auszuschießen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Außenbereich stellt grundsätzlich einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar, durch den die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung ist durch Schaffung von Ausgleichsflächen und durch die Eingrünung der baulichen Anlagen mit einheimischen Gehölzen zu kompensieren.

Um dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, gibt es zudem weitergehende Regelungen, bislang privilegierte Betriebe einer Nutzungsänderung zuzuführen. Diese Nutzungsänderungen sollen ohne wesentliche bauliche Änderungen vollzogen werden.

Die vorhandene bauliche Anlage muss nach Konstruktion und Substanz für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet sein.

Weitere Begünstigungen ermöglicht der Gesetzgeber im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes. Zulässigkeitskriterien können dabei sein:

- Ersatzbauten für zulässigerweise errichteter Gebäude
- Erweiterungen zulässigerweise errichteter Wohngebäude oder gewerblicher Anlagen
- Kulturlandschaft prägende Gebäude (Baudenkmale).

Eine Wohnbebauung, die nicht im Zusammenhang mit einer privilegierten Nutzung steht, ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Bei Unklarheiten oder komplexen Entscheidungen über die Zulässigkeit im Innen- und Außenbereich ist es für Sie sinnvoll, eine Bauvoranfrage (siehe Kapitel 4) zu stellen.

### 3. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht

#### Allgemeines

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. In Niedersachsen ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) das zentrale Gesetz zur Regelung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an ein Bauwerk.

Die NBauO behandelt vorrangig die ordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage. Im Vordergrund stehen die konkrete Ausführung eines Bauvorhabens und die formellen Voraussetzungen.

Neben der Gefahrenabwehr bestehen wesentliche Leitgedanken darin, dass bau-

liche Anlagen die öffentliche Sicherheit nicht gefährden und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

Verbindliche Vorgaben beinhaltet die NBauO u. a. auch zu folgenden Themenkomplexen:

- Verschiedene Baugenehmigungsverfahren (Kapitel 5)
- Für den Bau verantwortliche Personen
- Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen (z. B. Standsicherheit, Brandschutz)
- Ausgestaltung einzelner Bauteile (z. B. Wände, Decken, Treppen oder Fenster)
- Das Grundstück und seine Bebauung (Grenzabstand, Einfriedungen, Zugänglichkeit)

- Behandlung baurechtswidriger Zustände
- Nachbarbeteiligung
- Vorgaben für eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Bebauung

Ergänzend zur NBauO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen. Am wichtigsten sind die

- Bauvorlagenverordnung (Welche Unterlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen?)
- Durchführungsverordnung zur NBauO (Vorgabe für einzelne Bauteile eines Bauwerks)
- Garagenverordnung (Spezielle Verordnung für die Errichtung von Garagen)
- Camping- und Wochenendplatzverordnung (Anforderungen für vorgenannte Plätze)



**ZIESE**  
■ ■ bauzentrum • hagebaumarkt

Bauzentrum Westerstede · Telefon (0 44 88) 84 10  
Bauzentrum Bad Zwischenahn · Telefon (0 44 03) 9 19 00  
Hagebaumarkt Westerstede · Telefon (0 44 88) 8 41 50

Hier gibt es Baustoffe  
zum Besserbauen

Tischlerei Bernd Rehbock

Möbelbau Innenausbau

Sonderanfertigungen für Denkmalschutz

Junkerstr. 5 26123 Oldenburg 0441/81289

„Ich bedanke mich bei allen Inserenten  
und wünsche viel Erfolg mit dieser Broschüre!“

Michael Roth

● GRENZENLOS WOHNEN



Schöner Wohnen und Energie-sparen mit Pollmann & Renken!

» Wir beraten Sie gerne bei Modernisierung und Neubau.

**Pollmann & Renken GmbH**  
Bremer Heerstr. 292  
26135 Oldenburg  
[www.pollmann-renken.de](http://www.pollmann-renken.de)

Wintergärten  
Fenster  
Haustüren  
Überdachungen



**Pollmann & Renken**

Die Meistermaler  
seit über 60 Jahren

info@malermoehlmann.de  
www.malermoehlmann.de



- Boden, Wand und Fassade
- Gestaltung und Sanierung mit natürlichen sowie konventionellen Werkstoffen

Stahlwerkstraße 98 · 26689 Augustfehn  
Tel. (0 44 89) 12 24 · Fax (0 44 89) 20 69

**Möhlmann**  
Malerfachbetrieb  
Fußbodentechnik  
Reparaturverglasung  
Malerfachhandel  
Biologische  
Anstrichsysteme

## 3. Das öffentliche Baurecht – Bauordnungsrecht



Wegen der Komplexität wird Ihnen als Bauinteressent im Folgenden nur ein kleiner Überblick über häufig nachgefragte Vorschriften gegeben.

### Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes zu halten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf max. 2 m unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens der halben Gebäudehöhe zu entsprechen hat, d. h. bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 4 m Grenzabstand einzuhalten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindest-

grenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser (Kapitel 5) mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

### Abstand für Garagen- und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die Nds. Bauordnung für alle Garagen- und Abstellgebäude eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor.

Sie dürfen diese Gebäudearten ohne oder mit einem bis auf genau 1 m verringerten Grenzabstand errichten, wenn im Abstandsreich, d. h. im 3 m breiten Bereich zur Grundstücksgrenze,

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 m nicht überschreitet und die bauliche Anlage eine Höhe von 3 m nicht übersteigt.
- ein Abstellgebäude max. 15 m<sup>2</sup> bzw. ein Garagengebäude max. 36 m<sup>2</sup> Grundfläche hat.

Unabhängig davon, ob weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht erfolgreich gegen eine solche Grenzbebauung wenden.

Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 m erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als 3 m beabsichtigen, kann Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung

auf Bauzeichnung und Lageplan zur beabsichtigten Höhe erteilen.

Zudem ist die Frage nach der Genehmigungspflicht immer zu klären.

### Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind vom Grundsatz her baugenehmigungspflichtig.

Für diverse Einzelvorhaben verzichtet der Gesetzgeber jedoch auf eine Genehmigungspflicht.

Hierzu gehören u. a.:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis max. 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum, im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup>
- Gewächshäuser bis 4 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
- Einfriedungen (Zaun, Mauer) – auch undurchsichtige – bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Werbeanlagen bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 1 m<sup>2</sup>
- Öffnungen für Fenster und Türen in fertiggestellten Wohngebäuden
- Skulpturen bis 3 m Höhe
- Verklinkerungen
- sowie der Abbruch eines Gebäudes (ausgenommen Hochhäuser)
- Schornsteine in und an einem vorhandenen Gebäude
- Private Teiche bis zu 3 m Tiefe (nicht im Außenbereich)

Bitte beachten Sie, dass auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht, z. B. hinsichtlich der Grenzabstände oder der Festsetzungen eines Bebauungsplanes, entsprechen müssen.

Ebenso ist das Denkmalrecht zu beachten, falls auf dem Baugrundstück oder in der Umgebung ein Baudenkmal vorhanden ist.



ökologisch Bauen

www.fachwerkhof-ammerland.de

Planung, Beratung, Ausführung  
traditioneller Fachwerk- und  
Mauerwerksbau. Dachdeckerarbeiten,  
Zellulosedämmung und historische Baustoffe.



Dipl. Ing. Architekt  
Hermann Rust GmbH  
Am Wall 47, 26655 Westerstede  
Tel.: 04488/48 54  
Feldlinie 2, 26160 Bad Zwischenahn  
Tel.: 04403/949 100

Wir  
sind  
gerne  
für Sie da

## 4. Die Bauvoranfrage

Ob ein Grundstück überhaupt oder nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist nicht immer eindeutig erkennbar. Der geeignete Weg, rechtliche Sicherheit schon vor dem Grundstückskauf oder einem aufwendigen Baugenehmigungsverfahren zu erhalten, stellt die nicht formgebundene Bauvoranfrage dar. Einzelne planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen können Sie ohne ausgearbeitete Entwurfsplanung zur Prüfung stellen.

Zumeist ist die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit einer Baumaßnahme Gegenstand einer Bauvoranfrage, die in der Frage „Kann überhaupt auf dem Grundstück oder an dem Standort ein Wohngebäude / Stall / Gewerbebetrieb errichtet werden?“ mündet.

Eine Bauvoranfrage, mit der die Zulässigkeit eines Bauvorhabens umfassend wie im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung gestellt wird, ist unzulässig.

### Verfahren:

Sie selbst können die Bauvoranfrage formlos bei der Gemeinde oder bei uns einreichen. Wir stellen Ihnen dazu ein Formular im Internet zur Verfügung ([www.ammerland.de](http://www.ammerland.de)). Die Bauvoranfrage muss nicht zwingend vom Eigentümer des Grund-

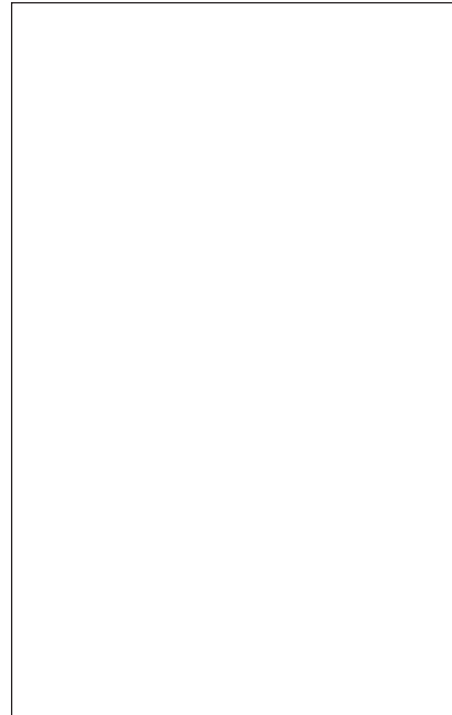


Foto: Landkreis Ammerland

stücks, sondern kann auch von Bauinteressenten oder Bauträgern gestellt werden. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind zumindest die Unterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlich sind:

- ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 oder 1:500

- ein Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich)
- Bauzeichnungen (Skizzen)
- ggf. Betriebsbeschreibung

Das Bauamt entscheidet über die gestellten Fragen verbindlich durch einen Bauvorbescheid. Die Gebühren sind wesentlich geringer als für die Bearbeitung eines Bauantrages.

### Rechtsfolgen:

Ein positiver Bauvorbescheid

- berechtigt Sie nicht zur Ausführung des Bauvorhabens.
- stellt fest, dass die Baumaßnahme in dem zur Prüfung gestellten Teilbereich, z. B. der grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit, dem öffentlichen Baurecht entspricht.
- macht ein erneutes Prüferfordernis der geprüften Einzelfragen überflüssig, so dass Sie zusätzlich zur Planungssicherheit auch eine Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens erreichen.
- hat 3 Jahre Gültigkeit. Die Bindungswirkung entfällt, wenn Sie nicht innerhalb von 3 Jahren einen Bauantrag stellen.
- kann auf Antrag um weitere drei Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt wird.



Mit uns bauen Sie gut!



Jetzt auch in  
26160 Bad Zwischenahn  
Bahnhofstraße 4-6  
Telefon: 04403-983 35 45  
Fax: 04403-983 35 47  
Mail: [hartmann@amr-wohnbau.de](mailto:hartmann@amr-wohnbau.de)



Wir planen und bauen für Sie individuell nach dem neuesten Energiestandard zu attraktiven Preisen, Eigenheime in KfW 40/60, Wohn-/Geschäftshäuser und Gewerbeimmobilien. Alles aus einer Hand mit bestem Service und Beratung.



Hauptsitz in  
26125 Oldenburg  
Hochheider Weg 131  
Telefon: 0441-933 96 - 0  
Fax: 0441-933 96 10  
Mail: [info@amr-wohnbau.de](mailto:info@amr-wohnbau.de)



[www.amr-wohnbau.de](http://www.amr-wohnbau.de)



## 5. Die Baugenehmigung

Die Nds. Bauordnung unterscheidet zwischen baugenehmigungspflichtigen, mitteilungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben. Die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Ein Teil der genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird in einem sogenannten „Vereinfachten Genehmigungsverfahren“ geprüft. Unter bestimmten Voraussetzungen kommt ein Anzeigeverfahren (Kapitel 6) in Betracht. In Kapitel 8 verdeutlicht Ihnen ein Schaubild die wesentlichen Unterschiede der jeweiligen Verfahren.

Soweit Sie zweifeln, ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig bzw. -fähig ist, fragen Sie uns oder stellen Sie für komplexere Vorhaben vorab eine Bauvoranfrage (Kapitel 4).

### Entwurfsverfasser

Mit der Erstellung der Bauvorlagen (Entwurf) und der Unterzeichnung des Bauan-

trages dürfen nur bauvorlageberechtigte Personen (= Entwurfsverfasser) beauftragt werden.

Bauvorlageberechtigt sind insbesondere Architekten und Ingenieure, sowie für bestimmte Bauvorhaben auch Handwerksmeister (Maurer, Betonbauer, Zimmerer) und staatlich geprüfte Bautechniker mit dem Schwerpunkt Hochbau.

Die Berechtigung als Entwurfsverfasser tätig zu sein, ergibt sich aus dem jeweiligen Kammergesetz oder der Nds. Bauordnung. Lassen Sie sich im Einzelfall die Bauvorlageberechtigung Ihres gewählten Entwurfsverfassers nachweisen.

Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht. Der Gesetzgeber hat mit der aktuellen Fassung der NBauO die Verantwortung der Entwurfsverfasser für die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit dem öffentlichen Baurecht insbesondere im Vereinfachten Genehmigungsverfahren erweitert.

### Bauantrag

Bauantragsformulare liegen ebenso wie die Vordrucke der anderen Verfahren im Bauamt aus. Sie können diese Vordrucke auch aus dem Internet ([www.ammerland.de](http://www.ammerland.de)) herunterladen.

Der von Ihnen als Bauherr und dem Entwurfsverfasser unterzeichnete Bauantrag ist in der Regel in dreifacher Ausfertigung bei der Bauabteilung der zuständigen Gemeindeverwaltung abzugeben. Diese hat den Bauantrag innerhalb einer Woche an uns weiterzuleiten.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:


- Antragsvordruck
- Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 im Original neuesten Datums
- Architektenlageplan im Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
  - a) der bebauten Fläche

Architekturbüro **PETERS & ONKEN**  
Diplomingenieure und Architekten

[www.peters-onken.de](http://www.peters-onken.de)  
[www.ammerlaender-bauernhaeuser.de](http://www.ammerlaender-bauernhaeuser.de)

Schulweg 14  
26215 Wiefelstede-Meljendorf  
Telefon 04 41-68 40 20-0  
Telefax 04 41-68 40 20-9  
[architekturbuero@peters-onken.de](mailto:architekturbuero@peters-onken.de)

planung und baubetreuung

 **Dipl.-Ing. Detlef Frerichs**  
Beratender Ingenieur für das Bauwesen **VBI**

**Hinterm Esch 3**  
**26188 Jeddelloh**  
**Tel.: 0 44 05 / 98 95 80**  
**Fax: 0 44 05 / 98 95 78**  
**E-Mail: [ing.buero-frerichs@ewetel.net](mailto:ing.buero-frerichs@ewetel.net)**

- Statik
- Schallschutz
- Brandschutz
- Wärmeschutz
- Energieberatung

**Wir sind gerne für Sie da**





architekt dipl.-ing.  
helmut gertjegerdes

wilhelm-geiler-str. 14  
26655 westerstede  
fon: 0 44 88 / 42 00  
fax: 0 44 88 / 24 31  
[gertjegerdes.architekt@ewetel.net](mailto:gertjegerdes.architekt@ewetel.net)

- b) der Grundflächenzahl
- c) der Geschossflächenzahl
- d) des umbauten Raumes
- e) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
- f) der Wohn- und Nutzflächen
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- Erklärungen nach § 75 a und b NBauO (nur beim Vereinfachten Verfahren)
- statistischer Erhebungsbogen

Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben sind weitere Unterlagen bzw. Nachweise erforderlich, die im Einzelfall festgelegt werden.

### **Ablauf des regulären Baugenehmigungsverfahrens**

Für den Bauantrag wird in der Registratur des Bauamtes in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und

ein Aktenzeichen vergeben. Der zuständige Bezirksingenieur überprüft den Antrag zeitnah auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Baurecht. Danach erhalten Sie die Eingangsbestätigung, ggf. mit der Anforderung fehlender Unterlagen.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Zudem ist die Behandlung von Bauanträgen abzulehnen, wenn die Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und -abteilungen um Stellungnahme gebeten, z. B. das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, das Straßenbauamt, die Fachabteilungen Natur- und Wasserschutz, die Landwirt-

schaftskammer, die Brandschutzprüfer oder der Denkmalschutz.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Auswertung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben.

Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

Zur zeitlichen Verkürzung von Baugenehmigungsverfahren, vor allem im Woh-



Planungsgruppe

**BRAKENHOFF**

GmbH

Dipl. Ing. Innenarchitektin  
M. Wilken Brakenhoff

Ing. grad. Architekt  
Bernhard Brakenhoff

Gaststraße 22  
26655 Westerstede  
fon 0 44 88 84 87 60  
fax 0 44 88 84 87 68

info@architekt-brakenhoff.de  
www.architekt-brakenhoff.de

## 5. Die Baugenehmigung



nungsbau, wird gemäß des § 75 a NBauO der bauordnungsrechtliche Prüfumfang für nachfolgende Gebäude reduziert:

- Wohngebäude ausgenommen Hochhäuser < 22 m; auch mit Räumen für freie Berufe, wenn das Wohnen überwiegt
- eingeschossige Gebäude bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche
- kleinere landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume und nicht mehr als drei Geschossen bis 100 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Diese Vorhaben müssen daraufhin überprüft werden, ob sie an dem vorgesehenen Standort errichtet werden dürfen und ob andere Gesetze (z. B. das Naturschutzgesetz) beachtet werden.

Mit Ausnahme der Grenzabstände, der notwendigen Einstellplätze und ggf. die Einhaltung der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes werden weder die weiteren Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – bauaufsichtlich geprüft.

Das Vereinfachte Verfahren setzt eine Erklärung des Entwurfsverfassers voraus, dass die Voraussetzungen zur Anwendung vorliegen und die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

### Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung dürfen Sie mit den Bauarbeiten nicht beginnen. Liegt uns ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und ist die Standsicherheit nachgewiesen, können Sie unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich bei uns beantragen. Damit können Ihnen Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden.

Die gebührenpflichtige Teilbaugenehmigung berechtigt Sie ausdrücklich nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

### Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Zustellung

mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung nachhaltig unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer kann die Frist wiederum um bis zu drei Jahre verlängert werden. Hierfür müssen erneut Gebühren erhoben werden. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall hätten Sie einen neuen Bauantrag zu stellen.

### Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Gemeinden sowie Auslagen werden nach dem Nds. Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Die „reinen“ Baugenehmigungsgebühren richten sich nach der Höhe des Rohbauwertes, der nach dem Indexwert einer Landesverordnung errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten.

Mit der Baugenehmigung erhalten Sie einen Gebührenbescheid. Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.



## 6. Genehmigungsfreie Wohngebäude (Mitteilungsverfahren)

In gewissen Fällen können Wohnbauvorhaben auch ohne Baugenehmigung realisiert werden. Sie haben als Bauherr lediglich vor Baubeginn einen kompletten Entwurf der beabsichtigten Baumaßnahme (2-fach) an die Gemeinde unter Beifügung festgelegter Unterlagen einzureichen.

Unter folgenden Voraussetzungen ist die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe inkl. der zugehörigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur mitteilungs-, aber nicht genehmigungspflichtig:

- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet, reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet.
- Die Baumaßnahme widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Notwendige Baulasten, Ausnahmen oder Befreiungen wurden auf gesonderten Antrag bereits eingetragen bzw. erteilt.
- Ein qualifizierter Entwurfsverfasser (Architekt, Bauingenieur) bescheinigt, dass die Voraussetzungen für die Freistellung vom Genehmigungsvorbehalt vorliegen und sein Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht.
- Die zuständige Gemeinde bestätigt, dass die Erschließung gesichert ist und sie einen Antrag auf vorläufige Untersagung des Baugesuches nicht stellen wird.

Der Baumitteilung sind zwei vollständige Ausfertigungen der Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Berechnungen und Lagepläne, mit den o. a. Erklärungen des Entwurfsverfassers und des Sachverständigen beizufügen.

Entsprechende Vordrucke können Ihnen von uns zur Verfügung gestellt werden.

Nach Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde, erteilt diese Ihnen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, innerhalb eines Monats die vorgenannte Bestätigung.

Sobald Ihnen die Bestätigung vorliegt, sind Sie berechtigt, mit dem Bau zu beginnen. Danach übersendet die Gemeinde einen

Satz der Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde, die das geplante Bauvorhaben registriert und Ihnen danach eine kostenpflichtige Eingangsbestätigung übersendet. Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- Mit diesem Verfahren wird den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.
- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften haben Sie vor Baubeginn einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.
- Während der Baumaßnahme hat der Entwurf ständig, auch zur Einsicht für Nachbarn, auf der Baustelle vorzuliegen.





Foto: Landkreis Ammerland

### COLDEWEY BAUUNTERNEHMEN

seit 1976

**Alles aus einer Hand**



-  **Maurer-**
-  **Zimmerer-**
-  **Dachdecker-**
- & Stahlbetonarbeiten**

**Qualität vom Meisterbetrieb !**

**Wir bauen Ihr  
individuelles Traumhaus !**



Tel.: 0 44 88 - 89 60-0, Fax: -49 [www.bauunternehmen-coldewey.de](http://www.bauunternehmen-coldewey.de) [info@bauunternehmen-coldewey.de](mailto:info@bauunternehmen-coldewey.de)

## 7. Weitere baurechtliche Themen

Zur Genehmigung Ihres Wohnbauvorhabens können im Einzelfall auch diese sehr speziellen Bereiche des öffentlichen Baurechts von großer Bedeutung sein:

### Nachbarschutz

Baumaßnahmen berühren vielfach auch den Interessenkreis der Nachbarn. Die Nds. Bauordnung schützt die Belange der Nachbarn, d. h. grundsätzlich den von den Auswirkungen eines Bauvorhabens betroffenen Eigentümer angrenzender Grundstücke.

Eine baurechtliche Zulassung darf den Nachbarn nicht in seinen eigenen, ihn persönlich schützenden Rechten verletzen. Eine Verletzung dieser subjektiven Rechte eines Nachbarn ist bei einem Verstoß gegen nachbarschützende, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegeben.

#### Rechte der Nachbarn:

- Prüfung eines Bauantrages unter Berücksichtigung nachbarschützender Vorschriften
- Einsicht in die Teile eines Entwurfs, die die persönlichen Belange berühren könnten bei uns oder der jeweiligen Gemeinde
- Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren auf Antrag
- Widerspruch und Klage gegen eine dem Nachbarn erteilte Baugenehmigung.

#### Empfehlung:

- Nehmen Sie umfassend Rücksicht auf die berechtigten und geschützten Belange der Nachbarn. Mit einer Verständigung schaffen Sie neben der sprichwörtlichen „guten Nachbarschaft“ auch die Grundlage für eine erhöhte Planungssicherheit.

#### Abgrenzung zum privaten Nachbarrecht:

Neben dem Nachbarschutz des öffentlichen Baurechts regelt das Niedersächsische Nachbarrecht die privaten Rechtsverhältnisse zwischen den Nachbarn.

Sie finden z. B. Regelungen zur Höhe und zum Abstand von Bäumen und Sträuchern, zur Hinausreichung von Zweigen über die Grundstücksgrenze sowie zur Errichtung und Unterhaltung von Einfriedungen zwischen zwei Grundstücken.

Für die Durchsetzung des Niedersächsischen Nachbarrechts sind die Rechtsanwälte und Zivilgerichte zuständig, nicht jedoch die öffentliche Verwaltung oder die Verwaltungsgerichte.

Auch in diesen Fällen gilt, dass Gesetze und Verordnungen erst dann herangezogen werden sollten, wenn eine Verständigung aussichtslos ist und „es gar nicht anders geht“.

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhal-

tung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalen gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmale und die sogenannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen). Außerdem gibt es Bodendenkmale (z. B. Burgplätze), die den selben Schutz wie Baudenkmale genießen.

Aufgabe des Landes Niedersachsen ist es, Bau- und Bodendenkmale zu erfassen, zu erforschen und zu dokumentieren. Der Landkreis Ammerland als Untere Denkmalschutzbehörde nimmt die Aufgabe nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz wahr. Anhand einer Denkmalliste können wir Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal ist. Wir sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie frühzeitig, auf jeden Fall vor Beginn der Arbeiten, die beabsichtigte Baumaßnahme mit uns als Untere Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen.

Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer ggf. eine erhöhte steuerliche Abschreibung oder eine Zuwendung aus Landesmitteln in Anspruch nehmen. Für denkmalrechtliche Genehmigungen werden keine Gebühren und Auslagen erhoben.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalen selbst sind abstellungs- und genehmigungsbedürftig, sondern auch solche, die in der Nähe von Baudenkmalern durchgeführt werden sollen, soweit diese

#### Unsere Leistungen:

- Fenster + Türen aus Holz, individuell nach Ihren Wünschen
- Denkmalschutz Fenster und Türen, den Anforderungen entsprechend
- Umverglasungen nach EnEv
- Reparaturen von Fenster und Türen
- Insektenschutz Gitter
- Sektra Alarmsysteme



Kirchweg 2, 26215 Wiefelstede  
[www.steiner-dietischlerei.de](http://www.steiner-dietischlerei.de) • [info@steiner-dietischlerei.de](mailto:info@steiner-dietischlerei.de)  
 Tel 0 44 02 - 60 37 1 • Fax 0 44 02 - 60 74 7 • Mobil 01520 - 89 80 33 4

Kompe-  
tente  
Fach-  
firma

den Denkmalwert beeinträchtigen und herabsetzen werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit uns, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

## Baulasten

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Einige rechtliche Hindernisse können durch eine sogenannte Baulast beseitigt werden. Darin können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Sie wird im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Erschließungsbaulast)

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstückes nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden. Der Nachbar gestattet somit, dass die fiktive bauliche Grenze in sein Grundstück verlegt wird. Gleichzeitig gewährleistet er aber auch, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück von dieser Grenze den vorgeschriebenen Grenzabstand ein-

halten. Die Baulastfläche wird in einem qualifizierten Lageplan zeichnerisch vermaßt dargestellt. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt.

Ebenso kann beispielsweise mittels einer Überwegungsbaulast die Sicherung der verkehrlichen Erschließung im baurechtlichen Sinne über einen Teil eines Privatgrundstückes ermöglicht werden. Zur Sicherung des tatsächlichen Rechts auf Ausübung des Wegerechts empfiehlt sich eine privatrechtliche Regelung zwischen den Eigentümern (Grunddienstbarkeit).

### Verfahren und Rechtsfolgen:

- Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben.
- Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder in einer Vermessungsstelle nach § 1 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.
- Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

- Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

## Grundstücksteilung

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstück oder ein Grundstücksteil von einem Grundbuch abgeschrieben und z. B. als selbstständiges Grundstück in einem neuen Grundbuch eingetragen werden soll. Seit Dezember 2008 unterliegt die Teilung eines Grundstücks nicht mehr der Genehmigungspflicht durch die Bauaufsichtsbehörde.

Dennoch ist derjenige, der die Teilung eines Grundstücks veranlasst dafür verantwortlich, dass die baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere im Hinblick auf einzuhaltende Grenzabstände der vorhandenen Gebäude und die Erschließung des geteilten Grundstücks, beachtet werden. Hilfestellung hierzu leisten Ihnen die mit der Vermessung beauftragten Stellen (Katasteramt, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) und natürlich unser Bauamt.

## 8. Änderungen Wohnhaus / Neubau Nebengebäude



Dieser Abschnitt der Broschüre befasst sich nicht mit der Errichtung eines Wohnhauses, sondern mit genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen an dem Haus und dem Neubau von Nebenanlagen zum Wohnhaus.

### **Wohngebäude: Nutzungsänderung, An- und Umbau**

Die Nutzungsänderung des Wohngebäudes oder von Wohnräumen, z. B. zum Büro, zur Arztpraxis oder für andere Geschäftszwecke, stellt grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar, auch wenn keine baulichen Veränderungen erforderlich sind.

Aus der neuen Nutzung können sich ohne Veränderung der Bausubstanz andere oder weitergehende Anforderungen des öffentlichen Baurechts ergeben, wie z. B. ein erhöhter Bedarf an Einstellplätzen oder zusätzliche sanitäre Anlagen. Gewerbliche Nutzungen können „Spannungen“ in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein.

Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollten Sie sich daher von uns als Bauaufsichts-

behörde beraten lassen, ob die geplante Nutzungsänderung baugenehmigungspflichtig ist oder baurechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Zum Ausbau des Dachgeschosses eines Einfamilienwohnhauses, um zusätzliche Aufenthaltsräume zur vorhandenen Wohnung zu schaffen, z. B. Kinder- oder Gästezimmer, benötigen Sie keine Baugenehmigung. Auch die Umnutzung vorhandener Wohnräume zu einem weiteren Badezimmer oder einer zusätzlichen Toilette ist vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt. Sie dürfen jedoch keine zweite Wohneinheit schaffen.

Ab Anfang 2010 online!

SB

**METALLBAU + TORTECHNIK**

STEFAN BÜSCHER

**Verkauf – Montage – Service vom Meisterbetrieb:**

■ <b>Wartung und UVV-Prüfung</b>	■ <b>Industrietore</b>
■ <b>Reparatur- und Ersatzteilservice</b>	■ <b>Garagentore</b>
■ <b>Metallbau</b>	■ <b>Antriebe + Funk</b>

---

Wangerooger Straße 6 · 26188 Edewecht-Friedrichsfehn  
 Tel.: 0 44 86 / 91 90 19 · Fax: 0 44 86 / 91 90 20  
 Mobil: 01 78 / 71 80 110 · E-Mail: [buescher@ewetel.net](mailto:buescher@ewetel.net)

[www.mein-profi.de](http://www.mein-profi.de)

Das neue große  
Handwerker-Portal.

Ab Anfang  
2010 online!



Fotos: Bredehorn

Wenn Sie beabsichtigen, ein bestehendes Wohngebäude um- oder auszubauen, sollten Sie unsere Beratung oder die anderer Fachleute suchen.

So dürfen zwar Innenwände in fertiggestellten Wohngebäuden baugenehmigungsfrei abgebrochen und neu errichtet werden, für die Änderung von Außenwänden oder der Dachkonstruktion (z. B. Einbau einer Dachgaube) ist hingegen eine Baugenehmigung erforderlich.

Auch Wintergärten, überdachte Terrassen, separate Saunen oder Eingangsüberdachungen sind regelmäßig baugenehmigungspflichtig.

### Garagegebäude und Nebenanlagen

Im Regelfall werden Sie als Bauherr beabsichtigen, gemeinsam mit oder kurzzeitig nach dem Neubau des Wohngebäudes untergeordnete Nebenanlagen, wie z. B. ein Abstellgebäude, zu errichten. Garagegebäude, separate Schuppen oder Abstellgebäude sind erst ab einer Größenordnung von 40 m<sup>3</sup>, im Außenbereich ab

20 m<sup>3</sup>, umbauten Raumes baugenehmigungspflichtig. Auch eine Anlage für die Kleintierhaltung, ein Hundezwinger oder ein „Spielhaus“ für Kinder sind entweder grundsätzlich oder ab einer festgelegten Größe genehmigungspflichtig.

Im Einzelfall fragen Sie bitte bei unserem Bezirksingenieur nach. Für sie gelten die

selben Genehmigungsvoraussetzungen und der selbe Prüfungsmaßstab wie für die Errichtung eines Wohnhauses, z. B. hinsichtlich der Notwendigkeit eines Entwurfsverfassers oder der Einreichung eines Bauantrages.

Bei diesen Bauvorhaben ist häufig die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften von wesentlicher Bedeutung.



**Maurer-  
Betonbaumeister**

**Bauunternehmen**

Neu-, An- und Umbauten  
Grau-Gipsputz und Estricharbeiten  
Friesenstr. 32, 26655 Westerstede  
Tel. 0 44 88 / 36 30, Fax 7 80 30

*Sie wollen bauen. bauen Sie jetzt!*

## 9. Die verschiedenen Verfahren nach der NBauO

Verfahren	Reguläres Baugenehmigungsverfahren	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Mitteilungsverfahren	Genehmigungsfreie Baumaßnahmen
Rechtsgrundlage	§§ 68, 75 NBauO	§ 75 a NBauO	§ 69 a NBauO	§ 69 NBauO
Geltungsbereich	alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben	Wohngebäude außer Hochhäusern, eingeschossige Gebäude bis 200 m <sup>2</sup> Grundfläche, bestimmte landwirtschaftliche Betriebe	Wohngebäude geringer Höhe, Garagen und Nebenanlagen für diese Wohngebäude	Diverse im Anhang zur NBauO aufgeführte Einzelvorhaben, z. B. Nebengebäude bis 40 m <sup>3</sup> (im Außenbereich bis 20 m <sup>3</sup> ) Einfriedungen bis 1,80 m Höhe und fast alle Abbrüche
Wichtigste Voraussetzungen	Vollständige Bauvorlagen sind vom Entwurfsverfasser über die Gemeinden einzureichen	Erklärung des Entwurfsverfassers, dass die Voraussetzungen vorliegen und die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen	Bebauungsplan mit Wohngebietsfestsetzung; Erklärung des Entwurfsverfassers und des Sachverständigen	entfällt
Prüfungsbereich	Vollständige Prüfung aller Vorschriften des öffentlichen Baurechts	Nur Prüfung des Bauplanungsrechts, der Abstände und der notwendigen Einstellplätze, Fachprüfung im Einzelfall	Ausschließlich Prüfung der formellen Voraussetzungen, Gemeinde erteilt Bestätigung für Baubeginn	entfällt
Verantwortlichkeit	Landkreis Ammerland	Landkreis Ammerland gemäß Prüfungsbereich, darüber hinaus der Entwurfsverfasser	Entwurfsverfasser	Der Bauherr insoweit, dass die materiellen Baurechtsvorschriften einzuhalten sind

### JF Planungsbüro Haustechnik

#### Planung und Bauleitung

Elektro • Sanitär  
Heizung • Lüftung

Mittellinie 107  
26160 Bad Zwischenahn  
Telefon 0 44 86 / 93 86 33  
Telefax 0 44 86 / 93 86 35

**JF**

**ARCHIFORMA**

ENTWURF – PLANUNG – AUSFÜHRUNG

DOTT. ARCH. CLAUDIA PEDACI WASKÖNIG  
WOLTERS DAMM 9 · 26655 WESTERSTEDE  
TELEFON 0 44 88 / 86 06 82 · FAX 0 44 88 / 86 06 81

## 10. Das Baudezernat des Landkreises Ammerland

### Hausadresse:

Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede  
Telefon: 04488 56-2260, -61  
E-Mail: [bauamt@ammerland.de](mailto:bauamt@ammerland.de)

### Sprechzeiten:

Dienstag und Freitag  
8.00 bis 12.00 Uhr  
sowie zusätzlich nach vorheriger telefoni-  
scher Absprache  
Internet-Adresse: [www.ammerland.de](http://www.ammerland.de)

### Dezernatsleitung

Herr Dr. Jürgens  
Telefon: 04488 56-2230  
E-Mail: [t.juergens@ammerland.de](mailto:t.juergens@ammerland.de)

### Amtsleitung

Herr Caspers  
Telefon: 04488 56-2330  
E-Mail: [u.caspers@ammerland.de](mailto:u.caspers@ammerland.de)

### Die Aufgaben des Bauamtes

- Baugenehmigungen
- Bauvoranfragen
- Baulasten
- Statikprüfungen
- Denkmalschutz / Denkmalpflege
- Tankanlagen / Immissionsschutz
- Vorbeugender Brandschutz
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen

### Baugenehmigungen

Bezirke Apen, Wiefelstede  
Frau Köhrmann  
Telefon: 04488 56-2380  
E-Mail: [h.koehrmann@ammerland.de](mailto:h.koehrmann@ammerland.de)

Bezirk Bad Zwischenahn

Herr Gerlach  
Telefon: 04488 56-2410  
E-Mail: [m.gerlach@ammerland.de](mailto:m.gerlach@ammerland.de)

Bezirk Edewecht

Herr Puzik  
Telefon: 04488 56-2370  
E-Mail: [m.puzik@ammerland.de](mailto:m.puzik@ammerland.de)

Bezirk Rastede

Frau Jutrowski  
Telefon: 04488 56-2390  
E-Mail: [s.jutrowski@ammerland.de](mailto:s.jutrowski@ammerland.de)

Bezirk Westerstede

Herr Arends  
Telefon: 04488 56-2360  
E-Mail: [h.arends@ammerland.de](mailto:h.arends@ammerland.de)

### Bauvoranfragen

Bezirke Apen, Edewecht, Westerstede  
Herr Gelewski  
Telefon: 04488 56-2350  
E-Mail: [m.gelewski@ammerland.de](mailto:m.gelewski@ammerland.de)

Bezirk Bad Zwischenahn

Herr Caspers  
Telefon: 04488 56-2330  
E-Mail: [u.caspers@ammerland.de](mailto:u.caspers@ammerland.de)

Bezirke Rastede, Wiefelstede

Frau Hemjeoltmanns  
Telefon: 04488 56-2320  
E-Mail: [s.hemjeoltmanns@ammerland.de](mailto:s.hemjeoltmanns@ammerland.de)

### Statikprüfungen

Frau Groenhagen  
Telefon: 04488 56-2420  
E-Mail: [a.groenhagen@ammerland.de](mailto:a.groenhagen@ammerland.de)

Frau Wittrock

Telefon: 04488 56-2430  
E-Mail: [s.wittrock@ammerland.de](mailto:s.wittrock@ammerland.de)

### Denkmalschutz, Denkmalpflege

Herr Gelewski  
Telefon: 04488 56-2350  
E-Mail: [m.gelewski@ammerland.de](mailto:m.gelewski@ammerland.de)

### Baulasten

Herr Noormann  
Telefon: 04488 56-2300  
E-Mail: [a.noormann@ammerland.de](mailto:a.noormann@ammerland.de)

### Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Herr Schütte  
Telefon: 04488 56-2401  
E-Mail: [i.schuette@ammerland.de](mailto:i.schuette@ammerland.de)

### Tankanlagen / Immissionsschutz

Herr Heyer  
Telefon: 04488 56-3150  
E-Mail: [l.heyer@ammerland.de](mailto:l.heyer@ammerland.de)

### Vorbeugender Brandschutz

Herr Warrelmann  
Telefon: 04488 56-3151  
E-Mail: [h.warrelmann@ammerland.de](mailto:h.warrelmann@ammerland.de)

Die Aufgaben des Baudezernates in Zu-  
sammenarbeit mit anderen Ämtern

### Wirtschaftsförderung

Amt für Kreisentwicklung  
Herr Strebel  
Telefon: 0488 56-3010  
E-Mail: [m.strebel@ammerland.de](mailto:m.strebel@ammerland.de)

### Wohnungsraumförderung

Wohngeldamt  
Frau Ahlhorn  
Telefon: 04488 56-1700  
E-Mail: [e.ahlhorn@ammerland.de](mailto:e.ahlhorn@ammerland.de)

357.092,90 km<sup>2</sup> auf einem Bildschirm! Unmöglich? Nein!

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## 11. Wohnraumförderung



Das Land Niedersachsen gewährt aus Mitteln des Landes nach dem derzeitigen Wohnraumförderungsprogramm Zuwendungen als Darlehen.

### Förderschwerpunkte sind:

#### Im Eigentumsbereich

a) die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum durch Neubau-, Kauf oder Erwerbsvorhaben im Zusammenhang mit Modernisierung sowie Aus- und Umbau, um kinderreiche Familien und schwerbehinderte Menschen angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Die Förderung erfolgt nach sozialer Dringlichkeit,

b) Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung im Wohnungsbestand für Gebäude, die bis zum 31.12.1983 fertiggestellt worden sind.

#### Im Mietwohnungsbau

a) die Schaffung von Mietwohnraum als Altenwohnungen durch Neubau sowie den Aus- und Umbau oder die Erweiterung bestehenden Wohnraumes,

b) die Schaffung von Mietwohnraum für Wohngruppen älterer Menschen, schwerbehinderte Menschen, hilfe- und pflegebedürftige Personen,

c) Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung im Wohnungsbestand für Gebäude, die bis zum 31.12.1983 fertiggestellt worden sind.

### Gefördert werden:

#### Kinderreiche Haushalte

- für Familien mit zwei und mehr Kindern der Neubau oder der Kauf / Erwerb im Zusammenhang mit Modernisierung
- für Familien mit drei und mehr Kindern der Ausbau, Umbau oder die Erweiterung

#### Schwerbehinderte Menschen

(siehe hierzu auch Kapitel 12)

- der Neubau, wenn aufgrund der Behinderung ein besonderer baulicher Aufwand erforderlich ist
- oder der Kauf/Erwerb im Zusammenhang mit Modernisierung, wenn behindertengerechter Wohnraum benötigt wird



**Fördermittel** werden als Darlehen gewährt in Abhängigkeit von der Zahl der zum Haushalt gehörenden Kinder und für behinderungsbedingte Baumaßnahmen in folgender Höhe:

**Für den Neubau**

Schwerbehinderte Menschen	bis zu	30.000,00 €
Schwerbehinderte Menschen und Familien mit zwei Kindern, davon darf ein Kind noch nicht das 15. Lebensjahr vollendet haben	bis zu	35.000,00 €
für jedes weitere Kind unter 15 Jahren zusätzlich	bis zu	5.000,00 €
zusätzlich für behinderungsbedingte Baumaßnahmen	bis zu	10.000,00 €

**Für den Kauf und Erwerb in Zusammenhang mit Modernisierung**

Schwerbehinderte Menschen	bis zu	20.000,00 €
Schwerbehinderte Menschen und Familien mit zwei Kindern, davon darf ein Kind noch nicht das 15. Lebensjahr vollendet haben	bis zu	25.000,00 €
für jedes weitere Kind unter 15 Jahren	bis zu	5.000,00 €
Zusätzlich aufgrund der durch die Schwerbehinderung bedingten Mehraufwendungen	bis zu	10.000,00 €

**Für die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau / Umbau oder Erweiterung**

Anpassung vorhandenen Wohnraumes an die besonderen Wohnbedürfnisse der schwerbehinderten Menschen	bis zu	10.000,00 €
für Familien mit drei und mehr Kindern neu zu schaffender Wohnfläche	bis zu	460,00 €/m <sup>2</sup>

■ der Ausbau, Umbau oder die Erweiterung, wenn behindertengerechter Wohnraum geschaffen werden soll.

Bei allen Förderungsmaßnahmen ist Voraussetzung, dass die vorgegebenen Einkommensgrenzen eingehalten werden.

Für die energetische Modernisierung von Wohneigentum und Mietwohnungen (Investitionen für Maßnahmen zum Zwecke der CO<sub>2</sub>-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien) werden von den veranschlagten Kosten, die je Wohnung mindestens 10 000,00 € und nicht mehr als 75 000,00 € betragen, als Darlehen 40 v.H. gewährt.

Für den Neubau von Altenwohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderung werden Darlehen in Höhe von bis zu 40 000,00 € je Wohnung gewährt.

Voraussetzung ist, dass ein Bedarf an diesen Wohnungen nachgewiesen wird. Für den Neubau-, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Apartmentwohnungen in Wohngruppen oder Wohn- / Schlafräume in Wohngemeinschaften für ältere Menschen, schwerbehinderte Menschen oder hilfe- und pflegebedürftige Personen werden Darlehen von bis zu 20 000,00 € je Apartmentwohnung und 15 000,00 € je Wohn- / Schlafräum gewährt. Voraussetzung ist, dass ein Bedarf an dieser Wohnform nachgewiesen wird.

Alle Darlehen werden zunächst zinslos (10 Jahre für Eigentum / 15 Jahre für Mietwohnungen) gewährt.

Die Rückzahlung erfolgt mit 2 % Tilgung (Eigentum) und 1 % Tilgung (Mietwohnungen) und 0,5 % Verwaltungskosten.

Nähere Auskünfte und Anträge sind beim Sozialamt / Wohnraumförderung zu erhalten.

## 12. Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen

### Eine Musterwohnung für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen in Bad Zwischenahn – als Ort für gute Beispiele und individuelle Beratung

Immer mehr Menschen werden immer älter.

Diese Entwicklung macht auch vor dem Landkreis Ammerland nicht halt. Zurzeit ist bei uns fast  $\frac{1}{4}$  der Bevölkerung über 60 Jahre alt. In 10 Jahren wird es voraussichtlich  $\frac{1}{3}$  sein. Dabei verkleinert sich die Gruppe der jüngeren Senioren und die Anzahl der Hochbetagten wird steigen. Zu erwarten steht, dass auch der Bedarf an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird.

Der Kreistag des Landkreises Ammerland hat sich mit der jetzigen Lebenssituation und den Prognosen für die Ammerländer Seniorinnen und Senioren intensiv befasst und einen Seniorenplan als Handlungsrahmen für seine zukünftige Seniorenpolitik verabschiedet.

Ein großer Schwerpunkt des Seniorenplanes ist der Themenkomplex „Wohnen im Alter“ und der festgestellte Bedarf an Beratung nach altersgerechtem Wohnen.



Wohnen und Wohnumfeld sind im Leben eines Menschen von zentraler Bedeutung. Abhängig von der Lebensphase verändern sich zwar die Ansprüche, doch den meisten Menschen geht es darum, sich in der Wohnung, im Haus wohl zu fühlen.

Dieses gilt dann in besonderem Maße für Ältere, denn je älter die Menschen werden, desto mehr Zeit verbringen sie zu Hause.

Im Landkreis Ammerland leben fast 80 % der über 60-jährigen im Eigentum. Die

finanzielle Belastung für das Wohnen wird von den allermeisten Ammerländer Seniorinnen und Senioren selbst als angemessen oder sogar gering bezeichnet.

Im Alter in den eigenen vier Wänden bleiben zu können – das wünschen sich Viele. Und obwohl der persönliche Wohnbereich Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, passieren gerade zu Hause die allermeisten Unfälle.

Doch schon kleine Veränderungen in der Wohnung oder einfache Hilfsmittel können

Keine Zeit, um lange zu suchen?  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



**Arbeiten am, im  
und um den Bau**

**Ralf Müller • Maurermeister**

- ▶ Mauerreparaturservice Am Ostermoor 22
- ▶ Fliesenverlegung 26180 Rastede-Hahn
- ▶ Neu-, An- und Umbau Tel.: 0 44 02 - 78 63
- ▶ Seniorengerechtes Bauen Mobil: 01 79 - 63 65 743

**Barrierefreie Wohnungen im Ammerland ?**

Rufen Sie uns an:

**0 44 88 – 84 64 0**

*Ammerländer  
Wohnungsbau*

*Bahnhofstraße 7 in 26655 Westerstede  
[www.ammerlaender-wohnungsbau.de](http://www.ammerlaender-wohnungsbau.de)*

maßgeblich die Lebensqualität im Alter erhöhen und eine selbstständige Haushaltsführung trotz diverser Handicaps ermöglichen.

Deshalb bietet die Koordinierungsstelle für Seniorenarbeit des Landkreises gezielt Wohnberatung an – in Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen, geschulten Beratern.

Die Seniorinnen und Senioren zeigen zum Thema altersgerechtes Wohnen einen hohen Informationsbedarf. Viele möchten sich jedoch zunächst an einem öffentlichen und neutralen Ort beraten lassen, bevor sie erwägen, eine individuelle Beratung in den eigenen vier Wänden in Anspruch zu nehmen. So ist die Idee entstanden, eine Anschauungswohnung – die Musterwohnung für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen – einzurichten, in der gute Beispiele und Anregungen sichtbar und erfahrbar werden.

Die Ammerländer Wohnungsbau Gesellschaft mbH hat diesen Bedarf gesehen und



Fotos: Ammerländer Wohnungsbau

eine solche Musterwohnung in Kooperation mit dem Landkreis Ammerland in Bad Zwischenahn der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Wohnungsbaugesellschaft hat ihrerseits bei der Einrichtung und Ausstattung der Wohnung mit ansässigen Handwerksbetrieben im Ammerland kooperiert, die so bestens präsentieren können, welche passgenauen Produkte und Serviceleistungen sie den älteren Menschen vor Ort bereitstellen. Im Juni 2005 wurde die Musterwohnung im Ortsteil Rostrup in Bad Zwischenahn eingerichtet und die Beratung dort ist allein in den ersten 1 1/2 Jahren von etwa 850 Besuchern in Anspruch genommen.

### Das Projekt hat sich etabliert

Die Neueröffnung der Musterwohnung im Hauptort Bad Zwischenahn, Mittelweg 12, hat im Sommer 2008 wiederum für reges Interesse gesorgt und eine noch größere Erreichbarkeit der Wohnberatung ermöglicht.

Die Wohnung bietet denselben Standard wie zuvor. Zu sehen und auszuprobieren

gibt es aber auch Neues: Beispielsweise einen elektrischen und rollstuhlgeeigneten Außenlifter zum Balkon sowie neben absenkbaren Küchenschränken auch ein höhenverstellbares Waschbecken im Badezimmer.

Die Beratung in der Musterwohnung für altersgerechtes Wohnen besitzt inzwischen bei den Senioren im Ammerland, ihren Angehörigen und für viele Fachkräfte aus den Bereichen Bildung und Sozialbegleitung einen hohen Stellenwert und kann helfen, für zukünftig noch mehr ältere Menschen die Lebensqualität im Alter zu erhöhen.

Die Musterwohnung kann freitags in der Zeit von 15.00 – 16.30 Uhr besichtigt werden. Andere Termine bzw. Termine für Gruppen können Sie bei der

Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Telefon: 04488 84640 bzw. beim Landkreis Ammerland, Telefon: 04488 562650 vereinbaren.

Hier erhalten Sie auch, sofern gewünscht, eine weitergehende Beratung.

## 13. Die Bauausführung

### Gesundes Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren vermehrt diskutiert worden. Es konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt vor allem für diese drei Gruppen von Baustoffen:

- Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen oder Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken oder Klebern)
- Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte

Gesundheitliche Beeinträchtigungen können sich vor allem aus zwei Gründen einstellen. Zum einen waren die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt und zum anderen wurden vor allem im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung manche Regeln nicht beachtet, die dem Fachmann vertraut sind.

Beim baubiologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem sich wieder verstärkt den altbewährten Materialien, wie



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

z. B. Ziegel, Holz, Naturstein, Lehm oder Kalk, zugewendet wird.

### Energiesparen

Sparmaßnahmen für den Energiebedarf eines Einfamilienhauses sind besonders effektiv, werden gefördert und erhöhen den Wert eines Gebäudes.

Ca. 80 % des Gesamtenergiebedarfs werden im Einfamilienhaus für die Heizung benötigt. Bei Neubauten bietet sich daher an, dass Sie Baumaßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs ohne wesentlich höhere Baukosten einplanen z. B.:

- Erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an Dächern, Wänden und Fußböden
- Einbau von energiesparenden Fenstern
- Ausnutzung der „Sonnenseite“ als Energiefänger

- Installation von modernen wirtschaftlichen Heizungsanlagen, z. B. Brennwertgeräten (ohne massiven Schornstein möglich)
- Zusätzliche Nutzung der Sonnenenergie über Kollektoren zur Brauchwassererwärmung
- Einbau von Photovoltaikanlagen zur Einspeisung von „eigenem Strom“ in das allgemeine Netz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Bauanzeigeverfahrens ist der Wärmeschutznachweis gemäß der Wärmeschutzverordnung zu führen.

Das Niedrigenergiehaus kann über den Wärmeschutznachweis errechnet werden. Dazu müssen erhöhte Energiesparmaßnahmen so berücksichtigt werden, dass der Jahresheizwärmebedarf um mindestens 25 % unter dem zulässigen Bedarfswert liegt.

Niedrigenergiehäuser besitzen einen erhöhten Immobilienwert, sparen Heizkosten und werden vom Finanzamt direkt mit Zuschüssen gefördert. Ihr Entwurfsverfasser kann Sie beraten.

Bei bestehenden Gebäuden ist es ratsam, sich bei Verbraucherverbänden, Installateuren oder bei den energieberatenden Bezirks-schornsteinfegermeistern zu informieren. Im Rahmen der Erneuerung von Heizungen werden auch zusätzliche Dämmmaßnah-

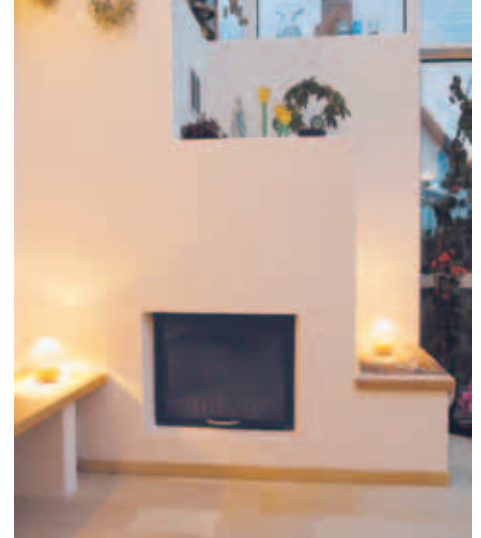
Manfred Dirksen

Bauunternehmen

• Erstellung von Neu-, An- und Umbauarbeiten  
 • Maurer- und Stahlbetonarbeiten • Fliesenarbeiten

Neukamp 9 • 26655 Westerstede • Tel. 0 44 88 / 49 83  
 Fax 0 44 88 / 7 19 23 • E-Mail: [dirksen.bau@ewetel.net](mailto:dirksen.bau@ewetel.net)

Wir  
sind  
gerne  
für Sie da



men von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert (siehe Kapitel 8).

## Bodenschutz

Der Boden erfüllt wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Er ist nicht vermehr- oder wiederherstellbar. Bei Einwirkungen auf den Boden sollten Sie Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermeiden.

Bauen bedeutet zwangsläufig eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bauwerke versiegeln den Boden, was zum vollständigen Verlust seiner Funktion im Naturhaushalt führt. Das Befahren mit schwerem Gerät hat Bodenverdichtung zur Folge.

Die Lagerung von Baustoffen und Abfällen bewirkt den Verlust der Lebensraumfunktion.

Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen sind:

- Inanspruchnahme von möglichst wenig Fläche für das Gebäude

- Minimierung der versiegelten Fläche
- Möglichst wasserdurchlässige Gestaltung der Befestigungen
- Beschränkung der Baunebenflächen, also Fahrwege und Lagerflächen, auf das absolute Mindestmaß
- Bodenverdichtung durch Einsatz schwerer Geräte vermeiden
- Wiederauflöckerung verdichteter Bereiche nach Abschluss der Bauarbeiten
- Vermeidung des Eindringens umweltgefährdender Stoffe in den Boden
- Ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle, die beim Bau anfallen.

Beachten Sie auch den sorgsamen Umgang mit dem Mutterboden, der abzuschleppen und seitlich in Mieten von nicht mehr als 2 m Höhe zu lagern ist.

## Bauschlichtung

Sollte im Einzelfall Ihr mit Hilfe von Fremdfirmen errichtetes Eigenheim trotz sorgfältiger Auswahl qualifizierter Fachunternehmer mit Baumängeln behaftet sein, kann Ihnen ein Schlichtungsverfahren häufig schneller und preiswerter als ein Gerichtsverfahren helfen.

Die Schlichtungsstelle ist nur für Werkverträge, die die Erbringung von Bauleistun-

gen zum Gegenstand haben und nicht für Streitigkeiten im Bereich des öffentlichen Baurechts zuständig.

Sie hat zum Ziel, Differenzen aus privaten Bauverträgen einvernehmlich zu beenden.

Anfragen zu den Aufgaben, Voraussetzungen, Kosten oder zum Verfahren richten Sie bitte an die

### Niedersächsische Bauschlichtungsstelle

Ferdinandstraße 3

30175 Hannover

Telefon: 0511 380870.



## 14. Einbruchsicherung

Sie werden sicherlich viel Mühe, Zeit und auch Geld investieren, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Haben Sie dabei aber auch an Ihre persönliche Sicherheit in Ihrem zukünftigen Heim und an den Schutz Ihres Eigentums gedacht?

Der Schutz des eigenen Hauses oder der Wohnung vor Einbrechern wird oft erst ernst genommen, wenn ungebetener Besuch sich Zugang verschafft hat.

### Beleuchtung statt Bepflanzung

Bepflanzungen verschönern zwar den Garten, bieten aber nicht nur den Bewohnern Sichtschutz, sondern auch unerwünschten Besuchern. An einbruchgefährdeten Stellen sollten deshalb unübersichtliche Bepflanzungen vermieden werden.

Für diese Bereiche sowie für Wege zum Haus und zur Garage empfiehlt sich eine durch Bewegungsmelder oder dämmerungsabhängig geschaltete Beleuchtung.

### Sind Ihre Fenster sicher?

Einbrecher dringen in Einfamilienhäuser und in Erdgeschosswohnungen bevorzugt durch Fenster oder Balkontüren ein, weil diese Einstiege von Nachbarn oder von der Straße aus oft nicht einsehbar sind. Einbruchhemmende Fenster (z. B. gemäß DIN ENV 16127-1630, WK1-WK6) erfüllen die Sicherheitsanforderungen für von außen erreichbare Fenster und Terrassentüren. Angriffshemmende Verglasung (DIN EN 356, P4A-P8B) und geprüfte Fensterbeschläge bieten zusätzlichen Einbruchschutz.

Normale Rollläden sind kein Schutz vor Einbruch. Sie werden meist durch Hochschieben oder Herausreißen überwunden. Mit speziellen Sicherungen lässt sich dies verhindern.

### Türen gegen Einbruch sichern

Kaum zu glauben, aber viele Einbrecher kommen durch die Haustür ans Ziel, weil



diese oftmals nicht genügend gesichert sind. Türrahmen, Türblätter, Türbänder sowie Schlösser und Schließbleche müssen besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen. Auch bei kurzer Abwesenheit sollten Türen abgeschlossen werden. Das gilt für alle Außen- und Wohnungstüren, in die im übrigen schwer aufzubrechende Schlösser gehören. Für Schließzylinder und gegen Abschrauben gesicherte Beschläge gibt es Mindestanforderungen.

Planen Sie als Außentüren nur stabile Vollholz- oder Metalltüren mit Metallzargen ein und achten Sie beim Kauf eines einbruchhemmenden Türelements auf die DIN 18103.

Das Aufbrechen von Türen kann man mit einer fest im Mauerwerk verankerten Türzarge verhindern. Damit sich die Tür im Schlossbereich nicht so leicht aufbrechen lässt, ist ein massives, mit langen Schrauben fest im Mauerwerk verankertes Schließblech erforderlich. Auch Hintergreifhaken oder -zapfen verhindern ein allzu leichtes Aufhebeln.

Sperrbügel und Sperrketten dienen zwar nicht als Einbruchsicherung, sollten jedoch stets vorgelegt sein, um zu verhindern, dass ungebetener Besuch eine spaltbreit geöffnete Tür vollständig aufstößt.

### Glück und Glas ...

Entgegen einer verbreiteten Meinung haben Verglasungen aus Mehrscheibenisoliertglas (Thermopane), Drahtglas oder Einscheiben-Sicherheitsglas (Sekurit) keinen erhöhten Sicherheitswert. Drahtglas verhindert nur verletzungsgefährliche Splitter. Isoliertglas knallt nicht wenn es eingeschlagen wird, es enthält nur trockene, staubfreie Luft unter normalem Luftdruck. Einscheiben-Sicherheitsglas zerfällt beim Einschlagen in millimetergroße Krümel und mindert ebenfalls die Verletzungsgefahr. Einbruchschutz bietet hingegen Verbund-sicherheitsglas aus mehreren Scheiben, die durch Spezialfolien miteinander verbunden sind. Diese Verglasungen entsprechen DIN EN 356, P4A-P8B. Auch Kunststoffglas (Polycarbonat) ist ab einer Stärke von sechs Millimetern aufwärts einbruchhemmend.

### Polizeiliche Kriminalprävention

Die (Kriminal-) Polizeilichen Beratungsstellen geben kostenlosen Rat über mechanische und elektronische Sicherheitseinrichtungen sowie über kriminalitätsvorbeugende Verhaltensweisen.

Die nächstgelegene Beratungsstelle erfahren Sie über Ihre örtlich zuständige Polizeidienststelle oder im Internet unter [www.polizeiberatung.de](http://www.polizeiberatung.de).

Für den Landkreis Ammerland ist das Polizeikommissariat Westerstede unter der Tel.-Nr. 04488 833-124 (Zentrale 833-0) Ihr Ansprechpartner.



## Apen

## GEMEINDE APEN

*Wirtschaftsstandort mit Tradition*

Inmitten einer reizvollen, von Wasserläufen durchzogenen Parklandschaft liegen die Orte Apen, Augustfehn, Espern, Hengstforde, Godensholt, Nordloh, Tange und Vreschen-Bokel. Die Gemeinde Apen als eine der ältesten Ammerlandgemeinden (zurzeit ca. 11.000 Einwohner) blickt durch die ehemalige Eisenhütte Augustfehn und Fleisch verarbeitende Betriebe auf eine lange abwechslungsreiche Industrie- und Gewerbetradition zurück. Neben Handels- und Handwerksbetrieben prägen heute mehrere Metall verarbeitende Betriebe und eine Hosenfabrik den Arbeitsmarkt in der Gemeinde Apen.

Durch die Anschlussstelle Apen/Remels lässt sich die Autobahn Leer – Oldenburg – Bremen (A 28) in maximal 10 Minuten erreichen. Die Bahnstrecke Leer – Oldenburg führt ebenfalls durch die Gemeinde Apen, wobei die Gemeinde durch den zentral gelegenen Bahnhof Augustfehn hervorragend an das örtliche und überörtliche Schienennetz angebunden ist. Die Oberzentren Oldenburg und Bremen sowie die Niederlande sind über diese Verkehrswege schnell zu erreichen.

Die Gemeinde Apen ist die westlichste Gemeinde des Ammerlandes und grenzt an die Weiten Ostfrieslands. Neben den vielfältigen gewerblichen Betrieben gewinnt der Fremdenverkehr zunehmend an Bedeutung. Unter anderem führt auch die Deutsche Fehnroute durch die Gemeinde Apen und hat ihren Ausgangspunkt am Bahnhof Augustfehn.



**MALERBETRIEB STEENWEG**

**Jens Steenweg**

Maler- und Lackierermeister

**Kreative Maltechniken · Putze · Fassadengestaltung  
Innenraumgestaltung · Fußbodenarbeiten**

Wachtelweg 6c · 26689 Godensholt · Telefon: (0 44 09) 90 93 44

Fax: (0 44 09) 90 93 45 · Mobil: (01 74) 4 19 69 59

[www.malerbetrieb-steenweg.de](http://www.malerbetrieb-steenweg.de) · E-Mail: [malerbetriebsteenweg@gmx.de](mailto:malerbetriebsteenweg@gmx.de)



- Zimmererarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Dachsanierung
- Gauben
- Holzrahmenbau
- Carports
- Flachdächer

Zimmerermeister **Markus Schnittger**

Zimmerei **Markus Schnittger** GmbH  
Saterlandstraße 26 · 26689 Apen

Tel.: 0 44 89 / 94 116 - 0

Fax: 0 44 89 / 94 116 - 26

E-Mail: [info@zimmererei-schnittger.de](mailto:info@zimmererei-schnittger.de)

Web: [www.zimmererei-schnittger.de](http://www.zimmererei-schnittger.de)



# Apen

Voll erschlossene Wohnbaugrundstücke in fast allen Gemeindeteilen in unterschiedlichen Größen und Preislagen hat die Gemeinde Apen ebenfalls zu bieten. Hier können nahezu alle Wünsche und Ansprüche erfüllt werden.

Eine stetig wachsende Gemeinde muss auch eine ausreichende Infrastruktur vorhalten. Sie lässt mit einem Freibad, mehreren Sportplätzen und Sporthallen, wohn-

ortnahen Kindertagesstätten und Schulen bis hin zur Realschule keine Wünsche offen.

Seit dem Schuljahr 2004/2005 befindet sich zudem eine Außenstelle des Gymnasiums Westerstede (5. und 6. Klasse) im Ort Apen.

Sollte Ihr Interesse für die Gemeinde Apen geweckt worden sein, setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

**Informationen über Wirtschaftsförderung und Gewerbegrundstücke erhalten Sie bei:**

Gemeindekämmerin Helma Schubert

Telefon: 04489 7320

E-Mail: [schubert@apen.de](mailto:schubert@apen.de)

**Informationen über Wohnbaugrundstücke erhalten Sie bei:**

Doris Meiners

Telefon: 04489 7346

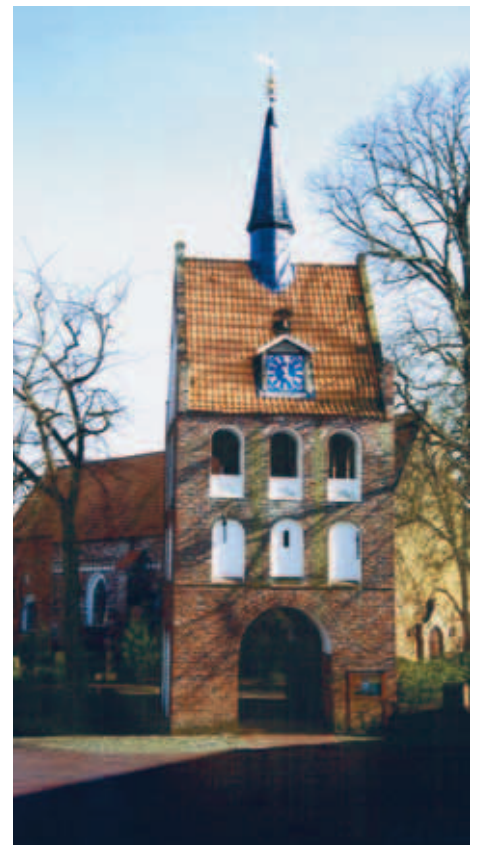
E-Mail: [meiners@apen.de](mailto:meiners@apen.de)

**Informationen über die Bauleitplanung sowie über Bauordnungsverfahren in der Gemeinde Apen erhalten Sie bei:**

Bauamtsleiter Rolf Siems

Telefon: 04489 7341

E-Mail: [siems@apen.de](mailto:siems@apen.de)



Fotos: Gemeinde Apen



## Bad Zwischenahn



### **Bad Zwischenahn – Wohnen mit besonderem Flair**

Eingebettet in die weite Parklandschaft des Ammerlandes liegt die Gemeinde Bad Zwischenahn mit ihren nunmehr über 27.000 Einwohnern. Bad Zwischenahn ist staatlich anerkanntes Moorheilbad. Darüber hinaus sind verschiedene Ortsteile als staatlich anerkannte Erholungsorte festgelegt worden.

Das Gemeindegebiet umfasst rund 129 km<sup>2</sup>. Neben dem Siedlungsschwerpunkt im Bereich Bad Zwischenahn/Rostrup/Ohrwege gibt es im östlichen Gemeindegebiet angrenzend an die Stadt Oldenburg die Ortsteile Petersfehn mit Bloh sowie Ofen/Wehnen mit jeweils eigenen Versorgungsstrukturen.

Moor, Heide, Wald, Wiesen und Baumschulflächen, gepflegte öffentliche Parkanlagen mit mächtigen Bäumen wie den „Park der Gärten“ in Rostrup oder den Kurpark in Bad Zwischenahn und alte Bauernhäuser bestimmen diese wunderbare Parklandschaft, die sich rund um das ca. 530 ha große Zwischenahner Meer – der Perle des Ammerlandes – erstreckt.

Als Wohnstandort hat Bad Zwischenahn ein besonderes Flair zu bieten. Neben der attraktiven Landschaft hat sich eine intakte Geschäftsstruktur mit gut sortierten Fachgeschäften im Ort Bad Zwischenahn wie auch in den übrigen Ortslagen gebildet, die das Einkaufen zum Erlebnis machen. Die Gemeinde bietet wegen ihrer

Funktion als Kur- und Ferienort auch eine Vielzahl an gepflegten Restaurants und Straßencafés. Darüber hinaus gibt es vielfältige kulturelle Angebote, die zum großen Teil in denkmalgeschützten Gebäuden an besonders attraktiv in die Landschaft eingebundenen Standorten durchgeführt werden. Deshalb erfreut sich die Gemeinde Bad Zwischenahn schon seit vielen Jahren als ein Wohnstandort, der das „besondere Etwas“ anzubieten hat.

Die Gemeinde Bad Zwischenahn ist bestrebt, gemeindeeigene Bauplätze in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde anzubieten. Darüber hinaus gibt es auch in-

teressante Bauflächen, die von Erschließungsträgern angeboten werden.

### **Bad Zwischenahn – ein Wohnstandort auch für „Aktiv-Menschen“**

Natur, klare Luft, ein eigener Binnensee – Bad Zwischenahn ist wie geschaffen für die individuelle Freizeitgestaltung. Das Zwischenahner Meer ist bei den Wassersportlern sehr beliebt und gilt als ein hervorragendes Segel- und Surfrevier. Darüber hinaus gibt es einen wunderschön in die Landschaft integrierten Golfplatz, der ganzjährig bespielbar ist. Segelfliegen, Nordic-



Fotos: Gemeinde Bad Zwischenahn



## Tischlerteam: Reiner Hobbensiefken & Fred Eilers **Tischlerarbeiten & Reparaturen**

Zimmertüren · Laminat  
Fertigparkett · Fenster · Türen  
Rollläden · Einbauschränke

26160 Bad Zwischenahn Petersfehn II  
Woldlinie 48  
Tel. 0 44 86 - 91 69 59 · Fax - 91 69 58

*Service rund um's Dach*



**Peter Annas**  
Dachbegrünungen – Flachdachsaniierungen – Bauklempnerei  
Ausführung aller Dachdeckerarbeiten

Hermann-Ehlers-Straße 5 \* 26160 Bad Zwischenahn  
Telefon 04 41 / 6 99 02 02 \* Fax 04 41 / 6 99 02 03  
Mobil 01 70 / 43 70 92 8 \* E-Mail: peter-annas-bedachungen@t-online.de



**OETJEN**  
Garten und Landschaftsbau

Dennis Oetjen

- Großbaumschnitt mit Seiltechnik
- Planung • Gestaltung • Ausführung

Edewechter Str. 7 · 26160 Bad Zwischenahn  
Tel.: 0 44 03/93 93 19 · Fax: 0 44 03/93 92 68  
[www.landschaftsbau-oetjen.de](http://www.landschaftsbau-oetjen.de)

*Planung und Ausführung*

Günter  
**Schröder**  
Baugeschäft GmbH



Telefon 0 44 03/5 80 88  
Telefax: 0 44 03/16 23  
Mobil: 01 71/4 11 48 19

*Neubau    Umbau    Renovierung*



**Haustechnik Beneke**  
Bad Zwischenahn

- **Badrenovierung**
- **Heizungserneuerung**
- **Reparaturen**

Industriestraße 16 · 26160 Bad Zwischenahn  
Tel. (0 44 03) 52 85 · Fax (0 44 03) 6 42 93  
E-Mail: beneke@beneke-haustechnik.de  
[www.beneke-haustechnik.de](http://www.beneke-haustechnik.de)

## Bad Zwischenahn





Fotos: Gemeinde Bad Zwischenahn

Walking, Rad fahren in wunderschöner Landschaft mit ausgeschilderten Radwegen, Skaten sowie diverse Angebote für Reiter runden das reichhaltige Freizeitangebot ab.

### **Bad Zwischenahn – auch ein hervorragender Wirtschaftsstandort**

Die Wirtschaftsstruktur Bad Zwischenahns ist auf den ersten Blick durch vielfältige Einrichtungen für den Kur- und Erholungsaufenthalt geprägt. Klare Luft, eine natürliche Landschaft, die zum Wandern, Träumen und Rad fahren oder Reisen einlädt, sind das Herzstück der „weichen“ Standortfaktoren.

Vielen ist Bad Zwischenahn daher weit über das Ammerland hinaus als Kur- und Erholungsort bekannt. Dafür hat auch die rasante Entwicklung des Fremdenverkehrs gesorgt. Waren es 1960 noch 14.000 Gäste und 69.000 Übernachtungen, besuchen heute jährlich rd. 170.000 Feriengäste bei rd. 650.000 Übernachtungen unsere Gemeinde. Mehr als 100 Gastronomiebetriebe und rd. 350 private und gewerbliche Vermieter sorgen sich um das Wohl unserer Gäste.

Aber Bad Zwischenahn ist auch ein interessanter Gewerbe- und Industriestandort. Die Gemeinde präsentiert sich als Standort bedeutender Industriebetriebe. Rund 850 Betriebe dokumentieren eine ausgewogene und leistungsstarke Wirtschaftskraft, die dem Image Bad Zwischenahns als Kur- und Erholungsort das Prädikat eines gefragten und innovativen Industriestandortes hinzufügt.

Etwa ein Kilometer vor dem Ort Bad Zwischenahn liegt der ca. 40 ha große Industriepark Bad Zwischenahn. In diesem Industriepark sind inzwischen über 40 Firmen ansässig, wobei einige über 500 Arbeitsplätze bereithalten.

Neben dem überörtlichen Industriepark Bad Zwischenahn hält die Gemeinde weitere interessante Gewerbegebiete in den Ortsteilen Petersfehn und Specken vor. Insbesondere das Gewerbegebiet in Petersfehn, wenige Kilometer vor den Toren der Stadt Oldenburg gelegen, hat in den letz-

ten Jahren eine sehr dynamische Entwicklung genommen.

Die Gemeindeentwicklung hat nicht zuletzt auch von der direkten Anbindung an die Autobahn 28 Oldenburg – Leer profitiert, so dass Bad Zwischenahn an das überregionale Straßenverkehrsnetz gut angebunden ist. Bad Zwischenahn ist ein Haltepunkt für das Inter-City-Netz der Deutschen Bahn AG und erhält ab 2010 auch einen Regio-S-Bahn Anschluss von und Richtung Bremen.

**Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, in Bad Zwischenahn zu wohnen, sehen wir Ihrer Anfrage mit Interesse entgegen.**

Gemeinde Bad Zwischenahn  
 Am Brink 9  
 26160 Bad Zwischenahn  
 Telefon: 04403 604-0  
 Internet: [www.bad-zwischenahn.de](http://www.bad-zwischenahn.de)  
 E-Mail: [gemeinde@bad-zwischenahn.de](mailto:gemeinde@bad-zwischenahn.de)



**Für konkrete Anfragen nach Wohngrundstücken in der Gemeinde:**

Frau Nienaber  
 Telefon: 04403 604-220  
 Telefax: 04403 604-6220  
 E-Mail: [nienaber@bad-zwischenahn.de](mailto:nienaber@bad-zwischenahn.de)

**Bei Fragen zum Bauen:**  
 Herr Lindemann  
 Telefon: 04403 604-413  
 Telefax: 04403 604-6413  
 E-Mail: [lindemann@bad-zwischenahn.de](mailto:lindemann@bad-zwischenahn.de)



**Profis  
 rund ums  
 Fenster**



**Ihr Spezialist für:**  
 – Fenster und Türen, auch für historische Bauten  
 – Sicherheit  
 – Energieeinsparung

**Tischlerei Wehmhoff**  
 Inh.: Frieda Wiens

Am Moordamm 3 · 26160 Bad Zwischenahn  
 Telefon: 0 44 03/65 01 3 · Fax: 0 44 03/65 11 0  
 E-Mail: [info@tischlerei-wehmhoff.de](mailto:info@tischlerei-wehmhoff.de) · Internet: [www.tischlerei-wehmhoff.de](http://www.tischlerei-wehmhoff.de)

## Edewecht

## Edewecht

... hier leb' ich gern!



### Wohnen

Wenn es ums Wohnen geht, ist Edewecht in jeder Hinsicht eine attraktive Adresse. In direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Oldenburg mit seinem vielfältigen Angebot bietet die im Süden des Ammerlandes gelegene Gemeinde äußerst ansprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten. Gerade junge Familien haben in den vergangenen Jahren vermehrt Edewecht als ihr neues Domizil gewählt und dabei von sehr fairen Grundstückspreisen profitiert, so dass Edewecht heute über 21.000 Einwohner hat. Ob im Ort Edewecht selbst oder in den vor den Toren Oldenburgs liegenden Ortschaften Friedrichsfehn und Wildenloh – seit Jahren erfreuen sich alle ausgewiesenen Wohnbauflächen reger Nachfrage. Aber

auch die Baumöglichkeiten in anderen Ortsteilen der Gemeinde wie z. B. Jeddelloh II und Osterscheps erfreuen sich großer Beliebtheit.

Im Interesse möglichst niedriger Grundstückspreise sieht es die Gemeinde als wichtig an, selbst Wohnbauflächen zu beplanen, zu erschließen und zu vermarkten. Dieser Maxime folgend reagiert die Gemeinde auf die anhaltende Nachfrage mit einer maßvollen Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Aber nicht nur der Erwerb eines Grundstücks ist sehr preiswert, sondern das Leben in Edewecht ist auf Dauer günstig. Steuern und Gebühren zählen zu den niedrigsten im ganzen Nordwesten.



- Sanitär
- Heizung
- Solar
- Grundwasserabsenkung
- Brunnen + Pumpen



Ährenweg 14 · 26188 Edewecht-Süddorf · **Telefon 0 44 05 / 55 85** · **Fax 0 44 05 / 76 67**  
E-Mail: [sanitaer-heizung.grieme@ewetel.net](mailto:sanitaer-heizung.grieme@ewetel.net)



## Raiffeisen Ammerland-Saterland

**Die kompetenten Baustoffprofis  
im Ammerland und Saterland  
und Umgebung**

**26188 Edewecht • Güterstraße 4**  
**Tel.: 04405/9284-14/16/17**  
**04492/9250-17/19**

**E-Mail: [holgertreustaedt@ewetel.net](mailto:holgertreustaedt@ewetel.net)**

*Gut beraten,  
gut bedient,  
gut betreut !*



### Lebensqualität

Neue Einwohnerinnen und Einwohner können sich in Edewecht wohlfühlen. Eine ursprüngliche Landschaft, die auch von Mooren geprägt ist, übt eine besondere Anziehungskraft aus.

Darüber hinaus bietet Edewecht nahezu alles an moderner Infrastruktur, was das

Herz begehrt: Mit einem umfangreichen Schulangebot, zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten mit Sportplätzen, Sport- und Tennishallen und einem kombinierten Frei- und Hallenbad mit Saunalandschaft bis hin zu Kindergärten, sozialen Betreuungsangeboten und Treffpunkten wie z. B. dem Haus der Begegnung steht eine breite Palette zur Verfügung.



Fotos: Gemeinde Edewecht



## K.-H. BRÜNTJEN

Der Dachdecker GMBH & Co.KG

*... an alles gedacht*

### Alles unter Dach und Fach

Dachdeckerei · Zimmerei · Dachdichtung · Solaranlagen · Klempnerei · Photovoltaikanlagen · Fassadenverkleidung  
Schepser Damm 17 · 26188 Edewecht · Tel.: 04405 5045 · [www.derdachdecker.net](http://www.derdachdecker.net)

# KAHLE KG

## BAU + HOLZBAU

Jeddeloh 1 • Hinterm Esch 3  
26188 Edewecht  
Telefon 0 44 05 / 91 70-0  
Telefax 0 44 05 / 91 70-22  
E-Mail [kahle.bau@t-online.de](mailto:kahle.bau@t-online.de)  
Internet [www.kahle-bau.de](http://www.kahle-bau.de)

- Energetische Sanierung
- Schlüsselfertige Arbeiten
- Zimmerei
- Tischlerei
- Restauration und Altbausanierung
- Denkmalpflege
- Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Moderner Innenausbau

# Edewecht

## Wirtschaft und Arbeit

Zahlreiche Wirtschaftsunternehmen bieten wohnortnah eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. Gerade auch Gewerbebetriebe finden in Edewecht sehr gute Ansiedlungsmöglichkeiten, da die Gemeinde objektbezogen und individuell Flächen beplant und erschließt, sehr kurzfristig eine Bebauung ermöglicht und nachhaltig günstige Standortfaktoren – nicht zuletzt in finanzieller Hinsicht – gewährleistet.

Nähere Informationen zu den Baumöglichkeiten in der Gemeinde Edewecht finden Sie unter [www.edewecht.de](http://www.edewecht.de) oder erhalten Sie direkt von der

Gemeinde Edewecht  
Rathausstraße 7, 26188 Edewecht  
Telefon: 04405 916-0  
Telefax: 04405 939039  
E-Mail: [gemeinde@edewecht.de](mailto:gemeinde@edewecht.de)

Ihr Ansprechpartner für Wohnbaugrundstücke Gewerbeflächen ist  
Gemeindegamkamerer Rolf Torkel  
Telefon: 04405 916120

Auskünfte über Bebauungspläne erhalten Sie bei  
Reiner Knorr  
Telefon: 04405 916141



Fotos: Gemeinde Edewecht

# insakahle

ingenieurbüro für architektur & energieberatung

- individuelle planung
- sanierung/umbau einfamilienhaus
- bauen mit/nach feng shui
- wohnen 50+
- energiespar- und sanierungskonzepte
- energieausweis

sandberg 33 • 21688 edewecht  
fon: 0 44 05 / 48 96 05  
[www.insa-kahle-ingenieurbuero.de](http://www.insa-kahle-ingenieurbuero.de)  
e-mail: [insa.kahle@ewetel.net](mailto:insa.kahle@ewetel.net)



Santa Berger

Spenden für Deutschland

»Auch in Deutschland brauchen Menschen Hilfe. Unterstützen Sie den BSK mit Ihrer Spende. Danke.«

Spenden: Bank für Sozialwirtschaft  
BLZ 601 205 00 | Kto. 19 55



Bundesverband  
Selbsthilfe  
Körperbehinderter e.V.

Info: 0180 5000 314 (12 ct / min)



## I. Kunstmann

Installateur und Heizungsbauermeister

Wildenlohdsdamm 26c, 26188 Edewecht  
Telefon: 0 44 86 - 92 15 69  
Telefax: 0 44 86 - 92 15 70  
Handy: 01 60 - 94 56 17 36  
E-Mail: [ik3371@web.de](mailto:ik3371@web.de)

- Heizungsbau
- Solartechnik
- Klempnerei
- Sanitärinstallation

## Rastede

RESIDENZORT **R**A S T E D E

### Idyllisch Wohnen auf historischem Grund

Die Natur prägt die Lebensweise unserer Gemeinde Rastede entscheidend. In den bewohnten Ortslagen grünt und blüht es wie kaum anderswo. In der freien Landschaft bietet sich dem Auge ein stets reizvoller Wechsel bewaldeter Geestrücken mit nicht minder wertvollen Moorflächen. Die weiten, großzügigen Parks bilden in den Augen des Betrachters die natürliche Krone der Kulturlandschaft um Rastede.

Eben dies belegt über die Jahrhunderte die Vorliebe der Oldenburger Grafen und Herzöge für diesen Ort: Hier bauten sie ihre Sommerresidenz, um die schöne Jahreszeit mit Vorliebe im gepflegten Rastede zu verbringen. Und hier hinterließ die Geschichte greifbare und hochwertige Zeugnisse: das Schloss und den gestalteten Schlosspark, das Palaisensemble und die im Jahr 1059 erstmals erwähnte St.-Ulrichs-Kirche.

### Wohnen – wo man sich wohl fühlt

Rastede ist attraktiv – nicht nur für etwa 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner, sondern auch für viele Tages- und weit über 100.000 Übernachtungsgäste im Jahr. Zahlreiche Wander- und Radwege laden Naturliebhaber und Genießer zum Entdecken ein. Unsere neuen Wohnquartiere entstehen bis heute stets den besonderen Interessen von Natur und Landschaft entsprechend. Ganz gleich, ob in dem auch

hohen Ansprüchen genügenden Hauptort Rastede oder ob eher in den dörflichen Bereichen: Bewohner und Gäste fühlen sich bei uns rundum wohl.

### Wohnen mit Platz für Ihre Zukunft

Wir Rasteder sind stolz auf unsere schmackhaften Häuser und Grundstücke, auf die sorgsam gepflegte Gemeinde mit ihrem vielfältigen Angebot, das für alle Lebensbereiche zur Verfügung steht. Mit über 200 Vereinen, mehreren Schwimmbädern, Sportanlagen und einem Golfplatz lässt es sich in der Gemeinde ausnehmend gut leben.

Kindergärten und Schulen – bis hin zur gymnasialen Oberstufe – sind in der Gemeinde in großer Zahl vorhanden und problemlos erreichbar. Zahlreiche attraktive Geschäfte, Restaurants und Cafés laden

zum Bummeln und Verweilen ein und runden das Bild vom Residenzort Rastede ab. Größter Beliebtheit erfreut sich der jeden Freitag stattfindende Wochenmarkt auf dem Marktplatz, der sein reichhaltiges frisches Angebot nicht nur für Bürger sondern auch für Umländer bereithält. Mit unserer Parkscheibenregelung – bis zu zwei Stunden gebührenfrei – bleibt genug Zeit zum Einkaufen, Bummeln und Genießen.

Dies wäre ohne ein sich entwickelndes Wirtschaftsleben nicht denkbar. Unsere Gemeinde verfügt über eine ausgewogene Gewerbestruktur, die vom Mittelstand getragen wird und sich in vielen Bereichen durch besondere Innovationsfreudigkeit auszeichnet. So stehen unsere Mitarbeiter des Rathauses unseren Bürgern jeden 2. und 4. Samstag im Monat zur Verfügung.



**RASTEDER BEDACHUNGEN**  
**SVEN BRANDT**

Königstraße 37 · 26180 Rastede

Tel. 0 44 02/15 89 · Fax 8 42 58 · Mobil 01 73/6 57 21 33

### Unsere Arbeiten:

- Flach- und Steildachsanieuerung
- Bauklempnerei
- Schiefereindeckung
- Neueindeckung
- Balkon- und Terrassensanieuerung
- Wartung – Notdienst
- Foliendach
- und vieles mehr

[www.rasteder-bedachungen.de](http://www.rasteder-bedachungen.de)

## Rastede

### Wohnen im Zentrum des Nordwestens

Die Gemeinde Rastede ist ideal an das regionale wie überregionale Verkehrsnetz mit Autobahnen und Eisenbahnlinien angebunden.

Ausflüge in die Umgebung oder an die nahe Küste sind problemlos möglich.

Oldenburg als wirtschaftliches und kulturelles Oberzentrum der Region ist mit dem PKW in fünf Minuten erreichbar.

Darüber hinaus ergänzt ein dichtes Netz von Buslinien den öffentlichen Verkehr auch im Nahbereich.

Weitere Informationen zu den Baumöglichkeiten erhalten Sie im Rathaus der Gemeinde Rastede  
Sophienstraße 27  
Telefon: 04402 920-173  
E-Mail: [liegenschaften@rastede.de](mailto:liegenschaften@rastede.de) oder im Internet unter [www.rastede.de](http://www.rastede.de).



Fotos: Gemeinde Rastede



### Der Kälte keine Chance! Energie-Einsparung durch Dachmodernisierung

**Jetzt neu**

Zertifizierter Betrieb für  
ISOCELL Zellulose-Einblasdämmung  
im Bereich von Dach- und Geschossdecken,  
Einbau von Fertiggauben und  
Aufkeilfenster



*Holz ist der Baustoff  
der Zukunft hat!*

Am Wiesenrand 49 · 26180 Rastede / Kleibrok · Tel. 0 44 02 / 6 05 00 · Fax 0 44 02 / 69 50 80 · Mobil 01 70 / 24 31 609  
[www.zimmerei-bliefernich.de](http://www.zimmerei-bliefernich.de)

### Dieter Bliefernich

Zimmerei und Holzbau  
Dacheindeckung  
Abbundtechnik  
Sanierung und Innenausbau



### GRIMMERT

WOHN- UND BUSINESSAMBIENTE

TEL.: 04402 - 515522  
04402 - 981702  
FAX: 04402 - 919667  
FUNK: 0172 - 5161135

PIERRE GRIMMERT, VOSSBARG 34, 26180 RASTEDE  
[WWW.GRIMMERT-TROCKENBAU.DE](http://WWW.GRIMMERT-TROCKENBAU.DE)  
MAIL TO: [GRIMMERT-TROCKENBAU@ONLINE.DE](mailto:GRIMMERT-TROCKENBAU@ONLINE.DE)

AKUSTIK  
BRANDSCHUTZ  
UND TROCKENBAU  
LICHTGESTALTUNG  
BÜRONEU-UMBAUTEN  
PRAXISNEU-UMBAUTEN  
INDIVIDUELLE DECKENGESTALTUNG



Bad ~ Wärme ~ Licht

### IHR BÄDERSTUDIO

Planung · Beratung · Ausführung · Kundendienst

Am Waldrand 17 · 26180 Rastede/Lehmden

Tel. 0 44 02/76 77 · Fax 7 01 97

Internet: [www.f-decker.de](http://www.f-decker.de) · E-Mail: [info@f-decker.de](mailto:info@f-decker.de)



## Westerstede

*Stadt Westerstede*



Westerstede als Kreisstadt des Landkreises Ammerland erfüllt in idealer Kombination einerseits die Ansprüche an städtische Strukturen mit all ihren Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern und bereichern, hat sich aber andererseits den Charme und die Herzlichkeit ländlicher Prägung bewahrt. Deutlich wird das durch die Vielzahl der zum Gemeindegebiet zählenden Bauernschaften, in denen Ursprünglichkeit und dörfliches Leben besonders in unserer heutigen schnelllebigen Zeit ihren besonderen Stellenwert behalten haben. Man hat es in Westerstede verstanden und stets darauf geachtet, Tradition und Fortschritt im Einklang zu halten. Geprägt vom unverwechselbaren Flair der Garten- und Parklandschaft des Ammer-

landes hat Westerstede eine hohe Wohn- und Lebensqualität entwickelt, die sich in stetig steigenden Besucherzahlen und nicht zuletzt in der Auszeichnung als „Staatlich anerkannter Erholungsort“ ausdrückt. Aber nicht nur die Gäste Westerstedes können sich hier wohl fühlen, auch die Bevölkerung profitiert von dieser Entwicklung, was sich herumspricht, denn die Stadt konnte in den letzten zehn Jahren 20 neue Wohnbaugebiete in der Stadtgemeinde ausweisen, und die Einwohnerzahl ist mittlerweile auf rd. 22.000 gestiegen. Neben dem Tourismus und einer breit gefächerten Wirtschaftsstruktur besetzen die Baumschulen einen weiteren bedeutenden Wirtschaftszweig. Besonders die Rhododendrenkulturen haben Westerstede

weit über die Grenzen des Landes hinaus bekannt gemacht. Die alle vier Jahre stattfindende „RHODO“, Europas größte Rhododendronschau, bestätigt das eindrucksvoll mit einer Symphonie berausender Farben und strahlender Blüten. Der Rhododendronreichtum verwandelt die Landschaft in und um Westerstede alljährlich in einen blühenden Park.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung stellt sich die Stadt Westerstede den neuen Herausforderungen unserer Zeit, stets mit dem Ziel, die Lebensqualität ihrer Bürger und Gäste zu steigern und den Wohn- und Wirtschaftsstandort weiter zu entwickeln.

Weitere Infos zum Thema Bauen in der Stadt, zu Immobilien und zur Wirtschaftsförderung erhalten Sie unter [www.westerstede.de](http://www.westerstede.de) oder auch direkt im Rathaus.



Fotos: Stadt Westerstede

### Ihre Ansprechpartner:

Helmut Meiners  
Telefon: 04488 55217  
E-Mail: [HMeiners@westerstede.de](mailto:HMeiners@westerstede.de) und  
Horst Hienen  
Telefon: 04488 55117  
E-Mail: [HHienen@westerstede.de](mailto:HHienen@westerstede.de)

*Kompetenz  
am Bau*

**STECKEL** GMBH

**Bauunternehmen  
Dachdeckerei  
Zimmerei  
Am Detershof 22**

*50 Jahre im  
Dienste der  
Bauwirtschaft*

Bauplanung – Statik  
Schlüsselfertiges Bauen  
Ingenieurbau – Holzbau  
Umbauten – Altbausanierung  
Dacharbeiten aller Art



Maurer



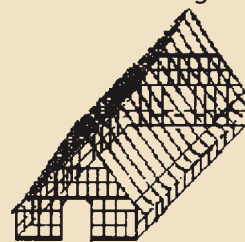
Zimmerer



Dachdecker

Am Detershof 22  
26655 Westerstede  
0 44 88 - 76 16-0  
[www.steckel-bau.de](http://www.steckel-bau.de)

Ausführung sämtlicher Zimmererarbeiten



**Jan-Dieter Wemken**  
Zimmerermeister

Neuenburger Str. 134  
26655 Westerstede  
☎ 0 44 88 / 96 70

Ausführung sämtlicher Zimmererarbeiten

**KRIEGER**

ZIMMEREI HOLZBAU

Schulkamp 4 • 26655 Westerstede-Ocholt  
Tel.: (0 44 09) 3 71 • Fax: (0 44 09) 81 45

[www.zimmerei.krieger.de](http://www.zimmerei.krieger.de)

[zimmerei.krieger@ewetel.net](mailto:zimmerei.krieger@ewetel.net)

**Malerbetrieb**  
**TOSHI** 

- Maler- und Bodenbelagsarbeiten
- Sämtliche Wandtechniken
- Fassadensanierung und Gestaltung

---

Ofenerfelder Straße 16 · 26215 Metjendorf  
 Telefon: 04 41 / 68 41 675 · Fax: 04 41 / 40 89 892

**IHR GUTER PARTNER MIT DER GROSSEN ERFAHRUNG!**

 **GLOBAL**  
 FENSTERPRODUKTION GmbH

Fenster · Türen · Rollläden · Wintergärten · Überdachungen

26215 Wiefelstede · Kiefernstr. 2  
 Tel.: 04 41 / 96 10 770 · Fax: 04 41 / 96 10 775  
 E-Mail: [global-fenster@ewetel.net](mailto:global-fenster@ewetel.net)

**Maurermeister Baugeschäft**

**Uwe JÜRGENS**

Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

Hörner Straße 2 · 26215 Wiefelstede  
 Tel. (0 44 02) 6 99 10 + (0 44 02) 96 07 08 · Fax (0 44 02) 96 07 09  
[www.maurermeister-juergens.de](http://www.maurermeister-juergens.de)

- Neubauten
- Umbauten
- Sofortdienst
- Ausbauten
- Bauplanung
- schlüsselfertige Häuser
- Altbausanierung
- Reparaturarbeiten

  
 Haus sanieren - profitieren!

**ZIMMEREI**  
**FRANK GROTE**

Nutteler Weg 16 d · 26215 Wiefelstede  
**☎ 04402 960330**  
 Fax 04402 960331 · Mobil 0172 4209226



- Zimmerarbeiten
- Innenausbau
- Carports
- Erstellung von Neubauten incl. Dacheindeckung
- Dächer dämmen
- Lichtfirstsanierung
- Dachdeckerarbeiten
- Holzhandlung
- Altbausanierung
- Erstellung von landwirtschaftl. Stallungen und Gebäuden
- Dacheindeckung erneuern
- Zaunbau

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Ihre Stadt. Ihr Leben. Ihre Seite.

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen **Alle** Restaurants, Biergärten **Infos** Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **Über** Schwimmbäder Saunen, Vereine, Hotels **Ihre** Campingplätze **Stadt** Ferienwohnungen, Theater, Stadtpläne, Routenplaner, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...



**ELEKTRO**  
**H & R** GbR  
 Hohenfeld & Rother

**Elektroinstallation  
 Hausgeräte  
 Kundendienst  
 Verkauf**

Hauptstraße 41 · 26215 Wiefelstede  
 Telefon (0 44 02) 91 98 95 · Fax (0 44 02) 91 98 96  
[www.elektro-hr.de](http://www.elektro-hr.de) · [elektro-hr-gbr@t-online.de](mailto:elektro-hr-gbr@t-online.de)

**AHLERS**  
**HEIZUNGSBAU**

HEIZUNG – SANITÄR – SOLAR  
 KUNDENDIENST



Hoher Kamp 4 · 26215 Wiefelstede  
 Tel.: (04402) 86 99 51  
 Fax: (04402) 86 99 52  
 E-Mail: [info@ahlers-heizungsbau.de](mailto:info@ahlers-heizungsbau.de)

**Gerd Eiting GmbH** 

Zwischenahner Straße 1 · 26215 Wiefelstede  
 Telefon: 0 44 03/98 97-0 · Fax: 0 44 03/98 97-49

- Hobelware
- Bauholz
- Konstruktionsvollholz
- Innenausbau
- Platten
- Zäune



[www.eiting.com](http://www.eiting.com)

Keine Zeit, um lange zu suchen?  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## Wiefelstede



Wiefelstede vereint ein Leben in ländlicher Idylle und bester Lebensqualität mit vorzüglicher Infrastruktur und wirtschaftlicher Entwicklung. Vor den Toren Oldenburgs gelegen, genießen die Bürger die



Foto: Landkreis Ammerland

Vorzüge der nahen Großstadt, zugleich aber die Ruhe und landschaftliche Schönheit inmitten der ammerländischen Parklandschaft. So bieten sich vielfältige Wohnmöglichkeiten, von „städtisch“ mit unmittelbarer Anbindung an die Stadt bis zum Wohnen „im Grünen“, an.

In der Gemeinde Wiefelstede leben heute rund 15.000 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst 106 km<sup>2</sup> und hat mit den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf zwei Siedlungsschwerpunkte. Die Unternehmen schätzen die Standortqualität der Gemeinde, insbesondere die guten Verkehrsanbindungen; Wiefelstede hat unmittelbaren Anschluss an gleich zwei Autobahnen, A 28 und A 29. Oldenburg ist in 10

Min. erreichbar, das Grundzentrum Metjendorf liegt direkt an der Stadtgrenze.

Die Gemeinde Wiefelstede ist geprägt durch die typische Ammerländer Kulturlandschaft. Wälder und Wallheckenstrukturen bieten ein wunderschönes Landschaftsbild und ermöglichen das Erleben von unberührter Natur. Die Mansholter Büsche, südlich des Hauptortes Wiefelstede, sind europarechtlich geschütztes Naturgebiet. Mit einem 800 Hektar großen Waldgebiet ist Wiefelstede die walddreichste Gemeinde im Ammerland.

Nicht umsonst trägt Wiefelstede das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“. Mit 227.000 Übernachtungen pro Jahr ist die Gemeinde Ziel vieler Urlauber und Touristen. Ein ausgiebiges Netz an Rad- und Wanderwegen durch das gesamte Gemeindegebiet lädt zum Naturerlebnis ein.

Auch ein Besuch der nahe liegenden Nordseeküste ist ohne Weiteres möglich. Ebenso befinden sich in Wiefelstede an drei Seen Wochenend- und Ferienhausgebiete, darunter auch ein Campingplatz. Freizeitvergnügen bieten daneben auch das Frei- und Hallenbad, ein Golfplatz, Sportzentren mit Rasenspielfeldern, Tennishallen und -plätze sowie ein Kletterwald.

Familien finden in der Gemeinde Wiefelstede beste Voraussetzungen. Betreuungsangebote für die Kleinsten sind ebenso selbstverständlich wie weiterführende Schulen im Gemeindegebiet.

Eine Vielzahl von Vereinen von Brauchtumpflege über Musik bis zum Sportverein steht für die Freizeitgestaltung bereit.

Entgegen dem allgemeinen Trend wächst die Gemeinde Wiefelstede kontinuierlich. Diese Entwicklung wird von Rat und Verwaltung unterstützt.

So bietet die Gemeinde zu günstigen Preisen Wohnbaugrundstücke in den Ortschaften Wiefelstede und Metjendorf an. Ansprechpartner finden Sie unter Telefon 04402 965-161. Die Gemeinde hält auch verkehrsgünstig gelegene Gewerbegrundstücke in ihren 4 Gewerbestandorten Wiefelstede, Leuchtenburg, Westerholtsfelde und Metjendorf bereit.

Insbesondere in Westerholtsfelde ist die besondere Lage mit dem Straßennamen „An der Autobahn“ Programm.

Darüber hinaus bieten kurze Entscheidungswege und niedrige Steuerhebesätze ideale Voraussetzungen als Standort gewerblicher Ansiedlungen. Informationen hierzu erhalten Sie unter [www.wiefelstede.de](http://www.wiefelstede.de) oder unter Telefon 04402 965-160.

Seit Jahren unterstützt die Gemeinde Wiefelstede die Nutzung regenerativer Energien und hat hierzu ein eigenes Förderprogramm aufgelegt. Aktiv wird sie hierbei durch die Lokale Agenda 21 Wiefelstede unterstützt.



Foto: M. Karl

## 16. Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel

### Bauherren zum Klimaschutz verpflichtet

(AUTOR: RECHTSANWALT  
DR. JUR. ALEXANDER WANDSCHER, OLDENBURG)

Fast ein Drittel der in Deutschland produzierten Energie wird in privaten Haushalten verbraucht. Grund genug für den Gesetzgeber, auch die Hauseigentümer bei dem Kampf gegen den Klimawandel in die Verantwortung zu nehmen. Die Energiesparverordnung (EnEV) enthält Mindestanforderungen für die Energieeffizienz von Gebäuden. Der seit verganginem Jahr vorgeschriebene Energieausweis schafft Transparenz für Kaufinteressenten und Mieter von Immobilien. Zusätzlich zu diesen weiterhin bekannten Regelungen sind nun seit dem 01.01.2009 die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) zu beachten.

Das Gesetz verpflichtet Eigentümer neu gebauter Gebäude, beim Betrieb der Heizungsanlage zumindest zum Teil erneuerbare Energien zu nutzen. Diese Pflicht gilt u. a. für alle ganzjährig genutzten Wohngebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>, für die nach dem 01.01.2009 ein Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige erstattet wurde.

Der Anteil des Wärmeenergiebedarfs, der durch erneuerbare Energien gedeckt wer-

den muss, hängt davon ab, welche Art erneuerbare Energie eingesetzt wird. Entschieden sich der Bauherr für eine solarthermische Anlage, genügt es, wenn damit 15 % des Bedarfes gedeckt wird. Beim Einsatz von Biogas sind es 30 %. Wird flüssige oder feste Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme eingesetzt, müssen mind. 50 % der Wärme aus entsprechenden Energieanlagen stammen.

Zulässige Ersatzmaßnahmen sind die Gewinnung von Wärme aus Abwärme, aus Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, die Übererfüllung der Energieeffizienzanforderungen nach der EnEV oder der Anschluss an ein Netz der Nah- oder Fernwärmeversorgung, wenn dieses Netz seinerseits zu einem wesentlichen Anteil aus erneuerbaren Energien, Abwärme oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gespeist wird.

Um die gesetzliche Nutzungspflicht zu erfüllen, kann der Bauherr auch verschiedene der zulässigen Maßnahmen untereinander kombinieren, solange insgesamt der gesetzlich vorgeschriebene Nutzungsanteil erreicht wird.

Das Gesetz sieht, abhängig von der eingesetzten erneuerbaren Energie oder Ersatzmaßnahme, unterschiedliche Zertifikate und Nachweise vor, mit denen der Eigen-

tümer belegen muss, dass er seiner gesetzlichen Nutzungspflicht nachgekommen ist. Diese Nachweise hat der Eigentümer unaufgefordert spätestens drei Monate nach Inbetriebnahme der Heizungsanlage und danach auf Verlangen bei der zuständigen Behörde vorzulegen. Der Nachweis ist für mindestens fünf Jahre seit dem Jahr der Inbetriebnahme aufzubewahren.

Der Eigentümer ist von der Nutzungspflicht nur dann ausgenommen, wenn die geforderten Maßnahmen im Einzelfall gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen würden oder technisch schlicht unmöglich sind. Wären die gesetzlichen Pflichten im Einzelfall nur mit unangemessenem Aufwand zu erfüllen oder brächten sie eine unbillige Härte mit sich, kann die zuständige Behörde den Bauherrn von seinen Pflichten nach dem EEWärmeG befreien. Es ist absehbar, dass die Verwaltung mit dieser Befreiungsmöglichkeit eher zurückhaltend umgehen wird.

Das EEWärmeG sieht empfindliche Bußgelder vor, wenn der Eigentümer gegen seine gesetzlichen Pflichten verstößt.

Das EEWärmeG enthält aber nicht nur Forderungen an den Hauseigentümer. Der Bund wird die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme bis zum Jahre 2012 mit insgesamt bis zu 500 Mio. € pro Jahr fördern.

Bei der Anwendung des Gesetzes stellen sich eine Reihe ungelöster rechtlicher Fragen. So ist bislang noch nicht abschließend geklärt, ob die Baubehörde bei ihrer Entscheidung über einen Bauantrag auch die Einhaltung des EEWärmeG zu prüfen hat. Haftet auf der anderen Seite ein Architekt dem Bauherrn uneingeschränkt, wenn er bei seiner Planung die Vorschriften des EEWärmeG nicht beachtet?

In jedem Fall sollten Bauherren auf technisch kompetenten Rat achten, wenn es darum geht, die Anforderungen des EEWärmeG sicher zu erfüllen. Hier ist ein Gebäudeenergieberater der richtige Ansprechpartner.

### Dipl. Ing. (FH) Jürgen Hinrichs

#### Gebäudeenergieberater (HWK)

Staatl. geförderte Vor-Ort-Energieberatung (BAFA),

Fördermittelberatung, energetische Kaufberatung,

Energieausweise für Wohngebäude,

Heizlastberechnungen, KfW-Anträge

Westersteder Str. 25a

26655 Westerstede

Tel.: 04488/761 748

Fax: 04488/761 749

E-Mail: hinrichs-wst@t-online.de

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

Energieberatung...  
...und Ihnen wird ein  
Licht aufgehen!



Wir  
beraten  
Sie  
gerne

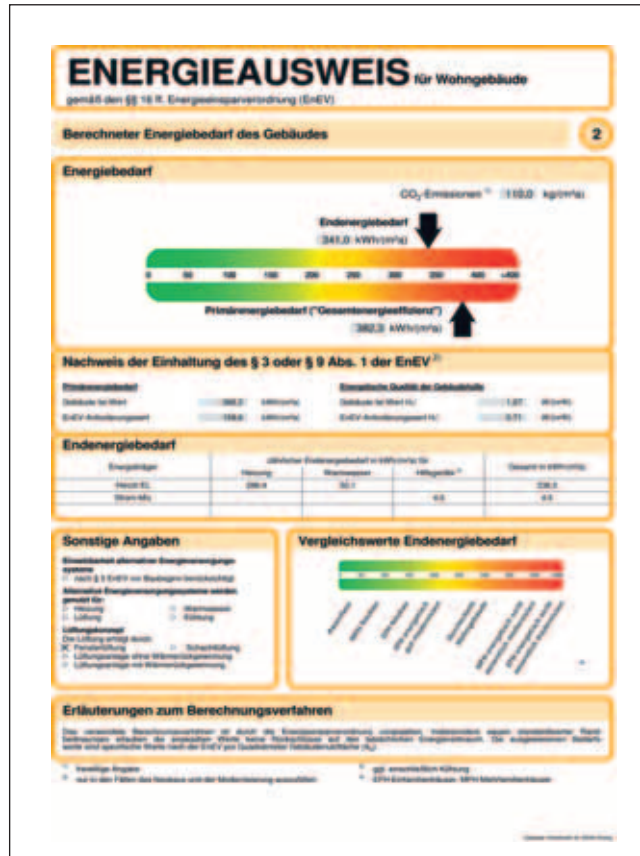
## Energiesparende Baumaßnahmen sind eine Investition in die Zukunft

Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Sie verursachen heute hohe Heizkosten, haben oft ein unbehagliches Raumklima und belasten Umwelt und Geldbeutel. Dabei können die meisten Hauseigentümer mit den heutigen Möglichkeiten leicht und rentabel das Wohnklima optimieren, Energie- und Heizkosten sparen und die Umwelt entlasten.

## Der Energiepass

Käufer oder Mieter erfahren oft wenig über Nebenkosten beim Energiebedarf, wenn sie eine Immobilie beziehen. Seit 2008 sehen sie klarer, denn seitdem gilt die neue EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auch in Deutschland. Bei jedem Kauf oder Nutzerwechsel einer Wohnung bzw. eines Gebäudes muss dann mindestens ein verbrauchsorientierter Energiepass vorliegen.

Der Energiepass informiert objektiv. Mieter oder Käufer können einfacher ersehen, ob sie mit eher „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen müssen. Der Energiepass ermöglicht den (auch bundesweiten) Vergleich verschiedener Wohnobjekte und wird so mit ein entscheidendes Argument bei der Wohnungs- oder Hauswahl. Dem Eigentümer wird darüber hinaus mit dem sogenannten bedarfsorientierten Energiepass eine Orientierung für wichtige Sanierungsmaßnahmen zum Erreichen der besten Energieklasse aufgezeigt. Wohnungsunternehmer erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren von Wohnobjekten. Ausgestellt wird der Energiepass von zuge-



Gerade im Hinblick auf das reduzierte Einkommen im Alter wird die Bedeutung der heute notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur späteren Heizkostenentlastung konsequent aufgezeigt. Die beste Geldanlage ist Ihr Haus. Durch wohlüberlegte Investitionen können erheblich Energiekosten gespart werden. Rechnen Sie doch mal, ob Ihr Geld ins Haus investiert nicht viel mehr Nutzen abwirft als auf der Bank. Warten Sie mit der Modernisierung nicht bis zum Ende der gesetzlichen Fristen. Dann sind die Handwerksbetriebe überfordert und können nur noch in Eile und unter Zeitdruck arbeiten. Nein – machen Sie es gleich!

## Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung

Das erklärte politische und gesellschaftliche Ziel für die Zukunft sind der Klimaschutz und die CO<sub>2</sub>-Reduzierung.

lassenen Sachverständigen (z. B. speziell geschulten Ingenieuren, Handwerkern oder Energieberatern), die Kosten liegen bei 120 – 500 €.

## Bis zu 70 % weniger Energieverbrauch

So können durch die richtige Kombination von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Heizkosten und Energieverbrauch um 60-70 Prozent reduziert werden. Im Vordergrund jeder Maßnahme stehen dabei die angenehme Behaglichkeit und ein Wohlfühlklima für alle Bewohner.

## „Geld-zurück-Garantie“

Die Frage nach der Amortisation schließt die danach beginnende Gewinnzone ein und zeigt, dass Energiesparmaßnahmen durch die Heizkostenentlastung eine eingebaute „Geld-zurück-Garantie“ haben.

Was kann jede / jeder neben dem Energiesparen durch das individuelle Verhalten noch dazu beitragen?

### Einige Beispiele:

- Öfter mal mit dem Fahrrad fahren und öffentliche Verkehrsmittel nutzen
- Regionale und saisonale Produkte beim Einkauf bevorzugen
- Schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie z. B. den Rohstoffen oder dem Natur- und Landschaftsverbrauch.

Zur persönlichen CO<sub>2</sub>-Berechnung kann der Service des Umweltbundesamt genutzt werden ([www.klima-aktiv.de](http://www.klima-aktiv.de) > Energie > CO<sub>2</sub> Rechner).

Wer sich weiterhin entschließt, zur Tat zu schreiten, wird in seinem Vorhaben, Energie zu sparen, auch vom Staat unterstützt (siehe Fördermittel im Überblick).

## 17. Energiespartipps für zu Hause

### Augen auf beim Gerätekauf!

#### **Achten Sie auf den Energieverbrauch.**

Kaufen Sie nur Geräte der Energieeffizienzklasse A+ + oder A (Euro-Label, Energielabel).

Ein billiges Gerät mit hohem Energieverbrauch kostet Sie bei einer Lebensdauer von 10-15 Jahren mehr als das teurere Gerät mit wenig Energieverbrauch.

#### **Achten Sie auf Qualität!**

Ein billiges Gerät hat unter Umständen eine kürzere Lebensdauer als das Teurere. Häufig wird es nicht repariert sondern entsorgt – also weggeschmissen. Das erhöht unseren Sondermüllberg. (1,8 Mio. Tonnen jährlich allein in Deutschland)

#### **Energiesparlampen statt Glühlampen!**

Mehr als 90 % des Stromes einer Glühlampe werden in Wärme verwandelt. Kaufen Sie also Energiesparlampen. Diese brauchen nur ein Fünftel des Stromes bei gleicher Helligkeit. Übrigens, Design, Form und Betriebsverhalten von Energiesparlampen sind inzwischen so weit optimiert, dass alle „Gegenargumente“ entkräftet sind. Noch Eins: Glühlampen leuchten ca. 1.000 Stunden, Energiesparlampen ca. 8.000-10.000 Stunden.

**Der Einsatz von Leuchtdioden (LED-Lampen) kann im Einzelfall sinnvoll sein. Diese sind nicht so hell wie Energiesparlampen, ziehen aber sehr viel weniger Strom und sind langlebiger.**

#### **Leerlaufverluste („Stand by“) vermeiden!**

Viele Elektrogeräte verbrauchen Strom obwohl sie gar nicht eingeschaltet sind. Bereitschaftshaltung, englisch „Stand by“ ist eine Form von Energieverschwendung. Geräte die „nebenher“ teure elektrische Energie vergeuden sind z. B.: Fernseh-, Video-, DVD-Geräte, Satellitenempfänger, Steckernetzteile, Kleinstereogeräte, EDV-Geräte, Transformatoren für Halogenlampen usw. – die Liste ist noch länger.

#### **Welche (Klein-)Geräte werden überhaupt gebraucht?**

Wussten Sie, dass sämtliche Kleingeräte im Haushalt ca. 20 % des Haushaltsstroms verbrauchen.

Machen Sie dem heimlichen Treiben ein Ende.

Schließen Sie diese Geräte an eine schaltbare Steckdosenleiste an.

Schauen Sie dabei zuerst, welches Gerät eine Anzeigelampe oder Uhr hat, die auch leuchtet, wenn das Gerät nicht in Betrieb ist. Leihen Sie sich einen Energiekostenmonitor und überprüfen alle an eine Steckdose angeschlossenen Geräte. Fragen Sie im Rathaus Ihrer Gemeinde, bei der EWE-Geschäftsstelle, Verbraucherzentrale Niedersachsen oder im Umweltbildungszentrum Ammerland nach dem Energiekostenmonitor (Energiesmessgerät).

#### **Energiebewusst kochen – Wie geht das?**

Gasherde kochen wesentlich umweltfreundlicher als Elektroherde.

- Töpfe und Pfannen immer mit Deckel verschließen.
- Nicht mehr Wasser als nötig erwärmen. Kartoffeln und Gemüse müssen nicht im Wasser schwimmen.

Schnellkochtöpfe sparen bis zu 50 % Energie und Zeit.

Thermoskannen zum Warmhalten von Getränken bevorzugen!

#### **Für Elektroherde gilt außerdem:**

- Nur Töpfe und Pfannen mit ebenen Böden benutzen.
- Die Kochtopfgröße muss zur Plattengröße passen.

#### **Wäsche waschen und trocknen!**

Für normal verschmutzte Wäsche reichen 40 °C oder 60 °C Wassertemperatur. Waschmaschinen immer möglichst voll beladen. Wäschetrockner verbrauchen besonders viel Strom.

Umweltfreundlicher ist das Trocknen der Wäsche im Freien oder in einem geeigneten Raum.

#### **Kühlen und Gefrieren!**

Zunächst sollte überprüft werden, ob das entsprechende Gerät für die jeweilige Verwendung noch die entsprechende Größe oder Auslastung hat!

Der Kühl- oder Gefrierschrank ist ständig im Einsatz. Ersetzen Sie alte Geräte durch neue sparsame Kühl- und Gefriergeräte. Sie können bis zu 40 % der Stromkosten sparen. Hilfestellung beim Kauf gibt Ihnen das Euro-Label.

- Reinigen Sie in regelmäßigen Abständen (einmal im Jahr) die Kühlrippen oder Gitter an der Rückseite Ihres Kühl- oder Gefrierschranks.
- Kühltemperatur nicht zu tief einstellen. Kühlen +7 °C, Gefrieren -18 °C.

Bei einem Durchschnittsverbrauch von 4290 kWh (ca. 900 €/Jahr) im 4-Personenhaushalt lassen sich bis zu 1400 kWh (286 €) einsparen.

#### **Heizen und Wärme**

##### **– 12 einfache Tipps – Kleiner Einsatz – Große Wirkung**

#### **Jedes Grad zählt:**

1 °C weniger spart 6 % Heizenergie!!  
Unsere Empfehlung für Küche:  
18 °C, Wohnräume: 20 °C

#### **Thermostatventile bremsen „automatisch“:**

Sie halten die Temperatur im Raum konstant auf dem gewünschten Wert. Durch die richtige Nutzung von Thermostatventilen kann 4 % bis 8 % Heizenergie gespart werden.

#### **Räume nur nach Bedarf heizen:**

Bei Abwesenheit von bis zu zwei Tagen sollte die Temperatur auf 15 °C, bei längerer Abwesenheit auf 12 °C eingestellt werden. Eine Nachtabsenkung der Raumtemperatur um 5 °C sollte am Heizgerät eingestellt sein. Im Handel sind zur weiteren Optimierung der Raumwärme funktgesteuerte Thermostatventile erhältlich.

**Kipfenster sind „Dauerlüfter“ und heizen buchstäblich zum Fenster hinaus:**

Stattdessen öfter kurz (10 Minuten) und kräftig – mit Durchzug – lüften. Thermostatventile während des Lüftens herunterdrehen.

**Heimliches „Dauerlüften“ vermeiden:**

Fugen und Ritzen mit Dichtungsprofilen verschließen; sie sind schon für 1 bis 1,50 € pro Meter zu haben und können selber angebracht werden.

**Nachts Rollläden, Fensterläden und Gardinen schließen:**

Bei tiefen Außentemperaturen treten die höchsten Wärmeverluste über Glas und Rahmen auf. Allein Rollläden können Wärmeverluste um mehr als 20 Prozent verringern.

**Wärmestau an Heizkörpern vermeiden:**

Heizkörperverkleidungen und Einrichtungsgegenstände vor Heizkörpern verhindern die Wärmeabgabe und erhöhen die Heizkosten um 5 Prozent.

**Wärmebrücke „Heizkörpernischen“:**

Eine nachträgliche Wärmedämmung – z. B. 5 mm aluminium-kaschierte Styroporplatte – schafft Abhilfe und spart Heizenergie.

**Heizungsrohre dämmen:**

Wärme aus der Heizung soll in die genutzten Wohnräume transportiert werden und nicht unterwegs verloren gehen. Offen liegende Heizungsrohre, durch einfache Rohrisolierung aus dem Baumarkt gedämmt, verringern die Verluste.

**Elektrische Zusatzheizungen nur im Notfall:**

Ein Dauerbetrieb von Heizlüftern und Radiatoren ist reine Energie- und Geldverschwendung.

**Jahreszeitlich angepasste Kleidung tragen:**

Drinnen in T-Shirt und Shorts bei 27 °C Raumtemperatur auf dem Sofa sitzen,

wenn's draußen „Stein und Bein“ friert, kostet unnötig Heizenergie. Jedes Grad zählt!

**Heizungsanlagen regelmäßig durch Fachpersonal prüfen lassen:**

Nur so ist ein effektiver und wirtschaftlicher Betrieb Ihrer Anlage gewährleistet, der Ihre Heizkosten um bis zu 10 % verringern kann.

Zusätzlich sollte der Stromverbrauch der Umwälzpumpe geprüft werden. Der Einbau einer Energie sparenden Umwälzpumpe kann eine Ersparnis von ca. 70 € im Jahr bedeuten.

**Internetadressen:**

- [www.energieportal24.de](http://www.energieportal24.de)
- [www.energieverbraucher.de](http://www.energieverbraucher.de)
- [www.energielabel.de](http://www.energielabel.de)
- [www.energieagentur-nrw.de](http://www.energieagentur-nrw.de)
- [www.thema-energie.de](http://www.thema-energie.de)
- [www.fertighauswelt.de](http://www.fertighauswelt.de)
- [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)
- [www.gre-online.de](http://www.gre-online.de)
- [www.bine.info](http://www.bine.info)
- [www.spargeraete.de](http://www.spargeraete.de)
- [www.ews-schoenau.de](http://www.ews-schoenau.de)
- [www.no-e.de](http://www.no-e.de)
- [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)

**Sparen Sie Geld ohne viele Mühen und fragen Sie bei den Agenda 21-Ansprechpartnern des Landkreises bzw. Ihrer Gemeinde nach Energieberatung vor Ort und Informationen zu Förderprogrammen:**

**Landkreis Ammerland Umweltbildungszentrum Ammerland**

Ute Aderholz / Uwe Vollmann  
Elmendorfer Straße 59  
26160 Bad Zwischenahn  
Telefon: 04403 71894  
E-Mail: [uwb.ammerland@ewetel.net](mailto:uwb.ammerland@ewetel.net)

**Gemeinde Apen**

Gerd Köller  
Hauptstraße 200, 26689 Apen  
Telefon: 04489 7340  
E-Mail: [koeller@apen.de](mailto:koeller@apen.de)

**Gemeinde Bad Zwischenahn**

Andreas Gronde  
Am Brink 9  
26160 Bad Zwischenahn  
Telefon: 04403 604-411  
E-Mail: [gronde@bad-zwischenahn.de](mailto:gronde@bad-zwischenahn.de)

**Gemeinde Edewecht**

Reiner Knorr  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht  
Telefon: 04405 916-141  
E-Mail: [knorr@edewecht.de](mailto:knorr@edewecht.de)

**Gemeinde Rastede**

Sophienstraße 27  
26180 Rastede  
Telefon: 04402 920-123  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@rastede.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@rastede.de)

**Stadt Westerstede**

Paul Eckholt  
Am Markt 2  
26655 Westerstede  
Telefon: 04488 55-634  
E-Mail: [peckholt@westerstede.de](mailto:peckholt@westerstede.de)

**Gemeinde Wiefelstede**

Heinz Janßen  
Lüschenskamp 1  
26215 Wiefelstede  
Telefon: 04402 83409  
E-Mail: [janssen-neuenkruege@t-online.de](mailto:janssen-neuenkruege@t-online.de)

## 18. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale

### Sanierung der Gebäudehülle

#### In regelmäßigen Abständen sanieren

Jedes Haus hat seine eigene Geschichte. Für jedes Gebäude gilt, dass alle 5 bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre erneuerungsbedürftig sind Plattenverkleidungen, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden. Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und Dachanschlüsse, Außenwandputz und -bekleidung zu erneuern.

#### Aus alt und zugig mach schön und behaglich

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie aber auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden.

Es gibt anorganische und organische Dämmstoffe, wobei sich die organischen noch in künstliche wie zum Beispiel Polyurethan-Hartschaum (PUR) und natürliche Stoffe wie Kork oder Schafwolle untergliedern. Dämmstoffe haben ein geringes Gewicht, dadurch aber gleichzeitig auch eine relativ geringe Wärmespeicherkapazität. Zu einem behaglichen Raumklima gehört jedoch neben der Dämmung auch eine gute Wärmespeicherkapazität, um die tageszeitlich-, witterungs- oder nutzungsbedingten Temperaturschwankungen auszugleichen. Diese Aufgabe erfüllen schwere, dichte Baustoffe wie zum Beispiel Betondecken oder Ziegelwände.

#### Gebäude als Ganzes betrachten

Bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten

noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührten Bauteile, die Geschosdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten, wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen. Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, sprich: Durchbrüche durch die Wand sollten vermieden werden. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen.

Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

### Keller richtig dämmen

Beheizte Keller müssen wärmegeklärt sein, verlangt die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser. Auf die Dämmung der Kelleraußenwände und -böden zu verzichten, kann fatale Folgen haben, denn: Wie auf einem kalten Glas kann sich auch auf kalten Bauteilen die Luftfeuchtigkeit niederschlagen. Schimmelpilze setzen sich fest, es entsteht der typisch modrige Geruch schimmelsporenbelasteter Raumluft.

Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine ca. 8 cm bis 10 cm dicke Außendämmung. Das gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus,

sollten aber eine ca. 4 cm dicke Außendämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

### Dämmung der Außenwand

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht. Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

#### Gründerzeit (1890 - 1930er):

An Fenstern und Balkonen rostender Stahl (nicht immer sichtbar); Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft; Schimmelpilz oder Schädlingsbefall (Holzbock, Mauerschwamm); Hohlstellen unter dem Putz (Fassade und innen).

#### 50er-Jahre:

Baumaterialien manchmal minderwertig; Wärme- und Schallschutz schlecht; Schäden an Fassade und Dach.

#### 60er-Jahre:

Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken; Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.

#### 70er-Jahre:

Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität; elastische Fugen spröde.

#### 80/90er-Jahre:

Haus bei Dachausbauten undicht; Unterspannbahnen nicht UV-beständig (Folie zerstört, Feuchtigkeit bildet sich in Dämmwolle), Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen.

### Außenhülle richtig dämmen

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer



denkt, mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften energiesparenden Lösung verspielt. Sanieren Sie gleich richtig – und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung.

### 60% weniger Heizkosten

Die Energieeinsparverordnung zwingt Sie zudem zum nachträglichen Dämmen, wenn Sie den Außenputz erneuern. Aber auch wenn die Fassadenoberfläche noch ganz passabel aussieht, sollten Sie an der ungedämmten Außenhaut einen Wärmeschutz anbringen. Mit einem Wärmemantel für das Haus senken Sie Ihre jährlichen Heizkosten um sage und schreibe bis zu 60 Prozent. Warm „einpacken“ können Sie Ihr Haus auf verschiedene Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden beispielsweise Dämmstoffplatten mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

### Hochwirksam: Die Vorhangfassade

Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz ist sie ein hochwirksames System. Auf eine Vorbehandlung der renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein 2 bis 4 cm breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die VHF hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom

„System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die VHF teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Bei der Wahl des Dämmverfahrens, des Dämmmaterials und der Dicke des Wärmeschutzmantels raten wir einen Stuckateur- oder Malerbetrieb in Ihrer Nähe zu ziehen.

### Innendämmung

Zum Beispiel bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.



**NORDBAU**  
OLDENBURG

• Maurer- und Betonarbeiten • Wärmedämm-Verbundsysteme  
• Fliesenverlegung • Schlüsselfertiges Bauen  
• Altbaukomplettsanierung • Badsanierungen

Tannenkrugstraße 27 · 26180 Rastede  
Tel.: 04402 / 695 18 91 · Fax: 04402 / 695 18 93  
[info@nordbau-ol.de](mailto:info@nordbau-ol.de) · [www.nordbau-ol.de](http://www.nordbau-ol.de)

„Ich war noch niemals in...“ - dann los!  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



**Hohlraumdämmung**



im Einblasverfahren. Melden Sie sich zur kostenlosen Hausaufnahme!

**WGW Dämmtechnik · Tel. 0 44 88 - 52 27 97**  
[www.wgw-daemntechnik.de](http://www.wgw-daemntechnik.de)

**Schroeder GmbH**  
**Zimmerei & Holzbau**  
**Ihr Meisterbetrieb für Dachsanierungen**

Feldlinie 13 · 26160 Bad Zwischenahn  
Tel.: 0 44 03 / 6 53 00 und 01 72 / 7 23 18 86  
Internet: [www.holzbau-schroeder.de](http://www.holzbau-schroeder.de)  
E-Mail: [holzbau.schroeder@ewetel.net](mailto:holzbau.schroeder@ewetel.net)

## 18. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale



Fotos: Brüntjen

### Dämmung des Daches

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotenzial.

#### Dächer von außen dämmen

Die nachträgliche Dämmung des Daches erfolgt grundsätzlich als Aufsparren- bzw. Zwischensparrendämmung. So bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung.

Da bei vielen älteren Gebäuden das Dachgeschoss fertig ausgebaut ist, wird die Dachdämmung von außen durchgeführt. Hierfür können verschiedene Dämmmaterialien eingesetzt werden, z. B. Mineral-, Stein-, oder Holzwolle sowie Zellulose. Neben dem Wärmeschutz sollte man auch den Hitzeschutz (durch Sonneneinstrahlung) und den Schallschutz in den Dachgeschossräumen berücksichtigen. Da die klassische gelbe Mineralwolle nur einen geringen Hitzeschutz bietet, wird immer mehr

auf Zellulose oder Holzwolle zurückgegriffen.

Als „wasserführendes Unterdach“ wird eine diffusionsoffene Folie verwendet. Besser aber ist eine Holzweicherfaserplatte mit Nut und Feder; die einen zusätzlichen Wärme- und Hitzeschutz bietet.

Um eine nach der Energiesparverordnung geforderte Dämmstärke bei Altbauten zu erreichen, müssen in der Regel die Dachsparren durch Aufdoppeln erhöht werden. Ob eine Dampfbremse bzw. Dampfsperre zur Rauminnenseite zusätzlich erforderlich ist, ist abhängig vom Aufbau der inneren Decken- bzw. Dachschrägenverkleidung und vom einzubauenden Dämmmaterial. Einige Dämmmaterialien schreiben eine nachträglich eingebaute Dampfbremse bzw. Dampfsperre zwingend vor.

Sollte eine Dampfbremse bzw. Dampfsperre erforderlich sein, muss diese, um später Folgeschäden zu vermeiden (z. B. Schimmel durch Kältebrücken und fehlerhafte Abdichtung der Dampfbremse bzw. Dampfsperre), fachgerecht eingebaut werden. Auch die Statik sollte bei Dachsanierungsarbeiten nicht außer Acht gelassen werden. Bei einer Dachsanierung werden in den meisten Fällen auch neue Dachziegel verlegt und die Dachüberstände erneuert. Dadurch wird das äußere Erscheinungsbild Ihres Hauses zum Positiven verändert. Sie sparen somit nicht nur Energiekosten ein, sondern steigern auch den Wert Ihrer Immobilie.

↑ Geld verschwenken ohne Dämmung
↓ Kosten senken mit Dämmung

**Klaus Brüntjen**  
**Zimmermeister**

...alles aus Holz für Haus, Hof und Garten



**ZIMMEREI + HOLZBAU**  
**WAND-, DACHDÄMMUNG**  
**DACHDECKUNG**

**Wärmedämmung: Kosten senken statt Geld verschwenken!**

Langer Damm 9 · 26160 Bad Zwischenahn · Tel. 04403/916187  
[www.zimmerlei-bruentjen.de](http://www.zimmerlei-bruentjen.de) · E-Mail: [mail@zimmerlei-bruentjen.de](mailto:mail@zimmerlei-bruentjen.de)

**Kompetent in Sachen Holz**

#### Dächer von innen dämmen

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen bietet sich das Dämmen des Daches von innen an. Um die gewünschte bzw. erforderliche Dämmstärke zu erreichen, kann man die Dachsparren auch nach innen aufdoppeln.

Auch hierfür kann man die vorher aufgeführten Dämmmaterialien verwenden. Bevor man die Innenverkleidung montiert, sollte eine Dampfbremse vor die Dämmung verlegt werden und winddicht an

Wänden und anderen Bauteilen abgeschlossen werden.

Grundsätzlich sollte man bei Sanierungs- bzw. Dämmarbeiten auf fachlich qualifizierte Firmen zurückgreifen.

### **Perfekte Dämmung nur bei professioneller Ausführung**

Ein Grund für hohe Wärmeverluste durch das Dach ist häufig eine zu dünne und unsorgfältig ausgeführte Dämmung. Bei Altbauten ist die Dämmung oftmals zusammengesackt und lückenhaft, so dass zum Teil nur 50 Prozent der ursprünglichen Dämmstoffdicke vorhanden ist. Eine schlechte Dachdämmung führt dazu, dass der Dachraum im Sommer überhitzt und im Winter unbehaglich kalt ist. Deshalb ist es ratsam, die Dachdämmung durch einen Fachmann ausführen zu lassen.

### **Nachrüstpflicht**

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert über  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$  muss der Dachraum bis spätestens zum 31. Dezember 2006 gedämmt werden. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wird. In diesem Fall muss nur im Falle eines Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden.

## **Dämmung des Kellers**

### **Gedämmte Kellerdecken erhöhen die Wohnqualität**

Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gegenüber dem nicht beheizten Keller gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche.

### **So dämmen Sie Ihren Keller richtig**

Eine Kellerdeckendämmung kann hier Abhilfe schaffen. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite.

Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich, sollten 8 bis 12 cm Dämmstoff eingeplant werden.

### **Unterkonstruktion bei Kappen- oder Gewölbedecken**

Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

### **Perimeterdämmung**

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

## **Fenster und Rolläden**

### **So reduzieren Sie Wärmeverluste**

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es

komfortable und intelligente Lösungen, die Wärmeverluste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

Bei der Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wesentlich, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

### **G- und U-Werte: die Energiespar-Kennzahlen**

Zu beachten sind beim Kauf von Fenstern die g- und U-Werte: Der g-Wert misst den Energiedurchlass von außen nach innen in Prozent. Je höher der g-Wert liegt, desto mehr Sonneneinstrahlung wird über die Verglasung als Strahlungswärme nach innen abgegeben.

Ein hoher g-Wert bedeutet hohen Wärmegewinn. Für ein ideal strahlungsdurchlässiges Fenster beträgt der g-Wert 1,00 oder 100 %. Bei Normalglas liegen die Werte bei 0,7 bis 0,9.

Mit der Messung des U-Wertes wird der Wärmeverlust von innen nach außen bestimmt, und zwar pro  $\text{m}^2$  und pro Stunde bei  $1 \text{ }^\circ\text{C}$  Temperaturunterschied. Leitfähige Werkstoffe (Metalle) haben einen ungünstigeren, d. h. höheren U-Wert als isolierende. Mit anderen Worten:

## 18. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale

- Je niedriger der U-Wert, um so geringer der Wärmeverlust.
- Je kleiner der U-Wert, desto besser die Dämmung.
- Je besser die Fenster, desto weniger Geld verheizen Sie.

### Schwachstelle Rollladenkästen

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

### Modernisierung der Haustechnik

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden.

Private Haushalte verbrauchen knapp 30 Prozent der gesamten Endenergie. Davon

entfallen 77 Prozent auf die Raumheizung und etwa 12 Prozent auf die Warmwasserbereitung.

Während bei Neubauten der durchschnittliche Heizwärmebedarf heute deutlich unter 10 Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr liegt, verbraucht der durchschnittliche Altgebäudebestand mehr als das Doppelte!

Voraussetzung für die sinnvolle und kostengünstige energetische Sanierung ist ein möglichst breites Wissen über die verfügbaren Einspartechiken und deren spezifische Wirksamkeit und Kosten. Bei der Sanierung sollte noch genauer als beim Neubau jedes Projekt individuell geprüft werden, um ein energetisch und wirtschaftlich optimales Ergebnis zu erreichen.

### Heizungsanlagen

#### Heizung sanieren und Geld sparen

Die Kosteneffizienz von Haustechnikmaßnahmen hängt sehr stark von der individu-

ellen Einbindung in das Gesamtkonzept ab. Die Sanierung alter Heizanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent. Die Verbesserung von Regelungen kann Effekte von fünf bis zehn Prozent (in Einzelfällen bis 20 Prozent) Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für effiziente Verbesserungen. Lüftungsanlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung reduzieren den Energieverbrauch und gewährleisten eine hervorragende Raumlufthygiene. Ebenso entschärfen oder vermeiden sie das Problem der Schimmelpilzbildung.

#### Heizwasser-Umwälzpumpe

Diese kleine Pumpe, die das Heizwasser im Umlauf hält, kann ein dauerhaft großer Stromverbraucher im Haushalt sein, auch wenn sie bei älteren Modellen „nur“ einen Anschlusswert von 40 Watt hat. Aber sie läuft Tag und Nacht. Neue Pumpen sind elektronisch gesteuert und haben einen

## Glaserei HERDEN

**Meisterbetrieb seit über 10 Jahren**

Sachverständiger im Bereich Glaserhandwerk nach den Richtlinien des Verbandes freier Bau- und Bodensachverständiger e. V.  
**Rep.-Verglasung jeglicher Art, Blei-, Dachverglasung, Spiegel nach Maß, Kunststoff- und Holzfenster, Haustüren, Rollläden**

**Sauberer Austausch Ihrer Fenster ohne anfallende Maurerarbeiten**

Tannenkrugstraße 25a, 26180 Rastede

☎ 0 44 02/59 85 08, Fax 0 44 02/59 85 09



## Tischlerei Sander GmbH

Fenster und Türen aus Kunststoff und Holz

Tischlerei Sander GmbH  
 Böbersten Weg 4a  
 26188 Edewecht  
 Westerscheeps

Telefon: 0 44 05 / 92 61-0  
 Telefax: 0 44 05 / 92 61-66  
 Internet: [www.tischlerei-sander.de](http://www.tischlerei-sander.de)  
 E-Mail: [info@tischlerei-sander.de](mailto:info@tischlerei-sander.de)

- |   |                |
|---|----------------|
| ✓ Fenster und Haustüren aus Kunststoff und Holz | ✓ Fensterbänke |
| ✓ Rolläden und Fensterläden                     | ✓ Verglasungen |
| ✓ Zimmertüren                                   | ✓ Wintergärten |
| ✓ Haustürvordächer                              | ✓ Markisen     |
| ✓ Terrassenüberdachungen                        | ✓ Treppen      |
|   | ✓ Innenausbau  |

[www.tischlerei-sander.de](http://www.tischlerei-sander.de)



Verbrauchswert von nur noch 5 Watt. Das kann eine Stromeinsparung von bis zu 80 % bedeuten.

### Klare gesetzliche Regelungen

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Nachrüstpflichten für den Hauseigentümer genau geregelt. Werden Ein- und Zweifamilienhäuser vom Eigentümer selbst bewohnt, gelten die Anforderungen nur bei Eigentümerwechsel. In diesem Fall muss spätestens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel nachgerüstet werden.

### Energieträger

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Sonnenenergie, Holzpellets) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.

### Ölheizungsanlagen

Gerade in älteren Gebäuden finden sich oft Ölheizungsanlagen. Diese zumeist älteren Anlagen sind meist überdimensioniert, arbeiten mit zu hohen Heiztemperaturen und mit einem schlechten Wirkungsgrad in

Folge zu hoher Abstrahl- und Stillstandsverluste. Eine Sanierung lohnt sich auf jeden Fall.

Durch die verbesserte Verbrennungstechnik gelangen kaum noch Schadstoffe in die Umgebung. Nach dem Einbau eines neuen Heizkessels kann der Wirkungsgrad, je nach Anlagekonzept, um über 20 Prozent erhöht werden.

Eine Sanierung umfasst im Normalfall den Ersatz des alten Heizkessels, des Ölbrenners und eventuell der Warmwassererwärmung. Auch der Kamin ist im Normalfall infolge der Sanierung der Anlage und den dadurch veränderten Betriebsbedingungen anzupassen.

Als Ersatz für die alte Brenner- und Kesselanlage stehen moderne, energiesparende Kompaktwärmeeinheiten in konventioneller Bauart oder mit Kondensationskessel zur Verfügung. Die neue Kesselanlage kann im Sanierungsfall an den bestehenden Tank und meist auch an die vorhandenen Ölleitungen angeschlossen werden.

### Erdgas

Immer weiter ausgebaut wird derzeit das Erdgasnetz; viele Anbieter warten hier mit äußerst günstigen Angeboten kombiniert

mit Wartungsverträgen auf, die in jedem Fall geprüft werden sollten. Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Vergleich zu einer mit Öl betriebenen Anlage hängt sehr stark von den jeweiligen Anbieterpreisen ab und ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu berechnen. Aus ökologischer Sicht ist als wesentlicher Pluspunkt die umweltfreundliche Verbrennung hervorzuheben.

### Erdwärme

Erdwärme ist eine witterungsunabhängige, konstante Energie, deren Temperatur 8 bis 10 °C in Tiefen ab ca. 5 Metern und mehr beträgt. Für Erdwärmennutzung sind Bohrungen je nach Leistungsbedarf mit Endteufen von 30 bis 200 m erforderlich.

Neben dem Wärmeentzug aus dem Erdreich kann die Sondenanlage zum Heizen und auch zur freien und aktiven Kühlung im Sommerbetrieb genutzt werden.

Vertikale Erdsonden ermöglichen die optimale Nutzung von Erdwärme, aufgrund des geringen Flächenbedarfs gegenüber horizontalen Kollektoren. Sie entziehen dem Erdreich Kontaktwärme und bilden ein geschlossenes, wartungsfreies System.



jetzt Heizen und Kühlen mit **Brunnenbau**

## Erdwärme

...werden Sie unabhängig

☎ 044 88 / 5 22 66 6 [www.erdbohr.de](http://www.erdbohr.de)

~~CO<sub>2</sub>~~

**erdbohr** Westerstede

Als Spezialist im Bohrbereich mit langjähriger Erfahrung führen wir alle Arbeiten nach Ihren persönlichen individuellen Anforderungen, von der Genehmigung einer Erdwärmebohrung oder der Anzeige eines Brunnens bis zur Inbetriebnahme, zusammen mit unseren Partnern durch.



*Wir gestalten Wärme!*

Erleben Sie auf über 600 m<sup>2</sup> eine der schönsten Kamin ausstellungen Norddeutschlands!

**KAMINBAU BLOCK**

Am Patentbusch 8  
26125 Oldenburg  
Tel. 0441 / 32526  
[www.kaminbau-block.de](http://www.kaminbau-block.de)

## 18. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale

Voraussetzung für die Planung und Einbringung von Erdsonden ist die genaue Kenntnis der geothermischen Bodenbeschaffenheit sowie von Grund- und Schichtenwasser.

### Heizen mit Strom

Zwar sind die anfänglichen Investitionskosten bei Nachtstromheizungen niedriger als bei anderen Heizungssystemen. Die hohen Verbrauchskosten heben diesen Kostenvorteil jedoch schnell wieder auf. Hinzu kommt, dass diese Anlagen auch aus ökologischer Sicht nicht empfehlenswert sind und deshalb ausgetauscht werden sollten.

### Holzpellet-Heisanlage

Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Alternative stellen Holzpellet-Heisanlagen

dar. Eine Pellet-Heisanlage (gepresstes Sägemehl ohne Zusatzstoffe) entspricht einer Holzheizung mit dem Komfort einer Ölheizung und ist gleichzeitig CO<sub>2</sub>-neutral. Außerdem ist im Hinblick darauf, dass es sich bei Holzpellets um nachwachsende Rohstoffe handelt, zukünftig mit einem kostengünstigeren Betrieb zu rechnen.

### Scheitholzanlage

In manchen Fällen ist auch der Einsatz einer Scheitholzanlage zu prüfen, die ebenfalls CO<sub>2</sub>-neutral ist.

### Heizen mit der Kraft der Sonne

Bei entsprechender Auslegung der Solaranlage unterstützt der Solarkollektor das Heizungssystem.

### Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung hat nach der Raumheizung mit acht Prozent den zweitgrößten Anteil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte.

Der Warmwasserverbrauch im Haushalt hängt stark von den individuellen Gewohnheiten des Einzelnen ab. So kann der tägliche Verbrauch an 40 °C warmem Wasser pro Person zwischen 10 und 150 Litern betragen. Damit greifen bei der Warmwasserbereitung Umweltschutz und Energie sparen direkt ineinander: Wer weniger kostbares Trinkwasser zum Duschen, Waschen oder Spülen verbraucht, benötigt auch weniger Energie. Im Durchschnitt werden in Deutschland rund 35 Liter pro Person und Tag verbraucht.

### SOLARFACHBETRIEB

# Ralf Bartels

Sanitär Heizung Klempneri



Qualität aus der

Kuhlenstraße 13  
26655 Westerstede

Tel. 0 44 88 / 24 68 · Fax 7 28 32

[www.bartels-solar.de](http://www.bartels-solar.de) · [ralfbartels@ewetel.net](mailto:ralfbartels@ewetel.net)

- Gebäudeenergieberater
- Brennwärtheizungen
- Regenwassernutzung
- Holzessel / Pelletessel
- Gebäudeenergieausweis
- Fußbodenheizungen
- Solaranlagen
- Badeinrichtungen

## Feuerabend

– in ein paar gemütlichen Stunden mit 5 Holzscheiten ca. 1,9 m<sup>3</sup> Gas gespart! Atmosphäre, gesunde Strahlungswärme, CO<sub>2</sub>-neutral, preisgünstig ...

**KAMINLAND**  
LEBEN MIT FEUER

Ofener Straße 50 A  
26121 Oldenburg  
Telefon 04 41 / 7 56 75

# RÖDER-SANITÄR<sup>GmbH</sup>

## Gerd zu Klampen

Langer Damm 48 · 26160 Bad Zwischenahn  
Telefon (0 44 03) 39 53 · Telefax (0 44 03) 6 31 06  
Mobil (01 71) 8 67 27 76

E-Mail: [gerdzuklampen@gmx.de](mailto:gerdzuklampen@gmx.de)

Installateur- und  
Heizungsbauer

Sanitär  
Heizung  
Lüftung  
Klima  
Regeltechnik

Gebäudeenergieberater  
Energieeffizienz in Gebäuden

Es gibt mehrere Möglichkeiten der Warmwasserbereitung. Häufig ist die Warmwasserbereitung mit der Heizungsanlage gekoppelt. Um die Wärmeverluste der Warmwasserrohrleitungen gering zu halten, müssen diese isoliert sein.

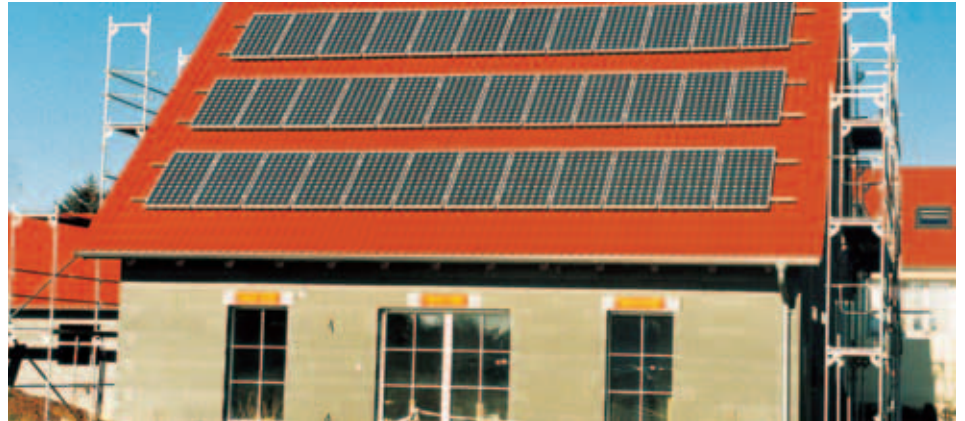
### Warmwasser-Wärmepumpe

Vorteilhaft ist auch der Einsatz einer Warmwasser-Wärmepumpe. Sie setzt erwärmte Umgebungsluft, z. B. die Abwärme der Heizung, zur Brauchwassererwärmung ein. Dadurch wird Energie eingespart – die Wärmepumpe leistet so einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Der Energieverbrauch von Warmwasser-Wärmepumpen ist gering. Nur rund ein Drittel der zur Wassererwärmung benötigten Energie kommt aus dem elektrischen Netz.

Warmwasser-Wärmepumpen sind als Kompaktgeräte für die Innenaufstellung konzipiert. Ein nachträglicher Einbau, beispielsweise im Altbau, ist problemlos möglich.

### Mini-Blockheizkraftwerk

Aus Gas, Holzpellets oder Biodiesel erzeugt ein Blockheizkraftwerk Warmwasser und



### Solartechnologie

Strom. Die Kleinstgeräte (Größe eines Geschirrspülers!) sind leise und haben eine sehr hohe Energieausnutzung).

### Solkollektoren

Mit Solarkollektoren wird Sonneneinstrahlung in Wärme umgewandelt. Vor allem die Brauchwarmwasserbereitung ist ein sinnvoller Einsatzbereich. Hierzu werden inzwischen von verschiedenen Herstellern ausgereifte Komplettsysteme (Flach- / Röhrenkollektoren) angeboten.

Die Kollektoren sollten mit Südausrichtung und unter einem Neigungswinkel zwischen 20° und 60° gegen die Horizontale mon-

tiert werden. Bei sinnvoller Auslegung – z. B. sechs Quadratmeter Kollektorfläche für einen Vierpersonen-Haushalt – decken solche solarthermischen Systeme bis zu 60 Prozent des jährlichen Brauchwarmwasser-Wärmebedarfs. Der Primärenergieverbrauch zur Warmwasserbereitung lässt sich auf etwa die Hälfte reduzieren. Damit ist die solarthermisch unterstützte Warmwasserbereitung das mit Abstand umweltfreundlichste System.

Sie können Ihr Dach auch zur Stromversorgung nutzen mittels einer Fotovoltaikanlage. Das rechnet sich sogar, z. B. mit günstigen Krediten von der KfW-Bank.

**Ein Maßstab für gute Leistung**

- Neubauinstallation
- Altbaurenovierung
- Badsanierung
- Dachs Heizkessel
- Wartungs- und Kundendienst
- Bauklempnerei
- FAWAS Zentralstaubsaugeranlagen
- Solaranlagen
- Holzvergaserkessel
- Pelletsheizkessel
- Wärmepumpen
- Brennwertechnik im Gas- und Ölbereich






**Dierks & Rosenow GmbH**  
Heizung und Sanitärtechnik

Haarenkamp 36 · 26180 Rastede-Leuchtenburg  
Telefon 0 44 02/99 89 28 · Telefax 0 44 02/99 89 27  
Kundendienst 01 71/7 42 04 02



- Sanitär
- Heizungsbau
- Lüftungstechnik
- Bauklempnerei
- Kundendienst
- Sanierung
- Neubau

Am Busch 20 · 26160 Bad Zwischenahn  
Tel.: 0 44 03/78 16 · Fax: 0 44 03/9 10 99 48  
Mobil: 01 60/97 33 43 02  
E-Mail: [kretschmer-sanitaer@gmx.de](mailto:kretschmer-sanitaer@gmx.de)  
[www.kretschmer-sanitaer.hpsv.de](http://www.kretschmer-sanitaer.hpsv.de)

**Fachkompetenz**  
**Sie haben eine Idee –**  
**wir setzen sie um.**



## 19. Ermittlung des Gebäudeenergiestandards

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 km.

### Energiekennzahl selbst berechnen

Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte (Wohn-) Bruttonutzfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, sollten, entsprechend einschlägiger Berechnungsprogramme, ca. 18 % des Energieverbrauchs, vor der Division abgezogen werden.

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

Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der untenstehenden Tabelle:

Energiekennzahl kWh/m <sup>2</sup> //Jahr	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

### Altbauten: Doppelter Heizenergieverbrauch im Vergleich zu Neubauten

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr beträgt im Gebäudebestand zwischen 220 bis 280 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr, in Neubauten etwa 100 kWh/m<sup>2</sup> und in Niedrigenergiehäusern zwischen 30 und 70 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr.

Diese Werte können jedoch je nach Gebäudeart (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Reihenhaus) variieren.

### Gesetzliche Bestimmungen

Im Rahmen der Energieeinspar-Verordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber klare Regelungen für den bestehenden Wohnbaubestand vorgegeben. Diese gelten regelmäßig bei Neueinbau, Austausch oder Änderung von Bauteilen (wie Dach, Fassade, Fenster etc.) – also dann, wenn ohnehin Baumaßnahmen durchgeführt werden. Nach der Modernisierung sind bestimmte Mindestanforderungen einzuhalten.

Als Alternative wurde eine 40 Prozent-Regel eingeführt: Wenn das Gebäude insgesamt den zulässigen Jahresprimärenergiebedarf eines vergleichbaren Neubaus um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet, gelten die Bauteilanforderungen insgesamt als erfüllt. Dies ist in einer ganzzeitli-



chen Bilanzrechnung nachzuweisen und kann in einem Energiebedarfsausweis dokumentiert werden. Bei umfassenden Modernisierungen empfiehlt sich das ohnehin.

### Die wichtigsten Nachrüstpflichten

Elektrische Speicherheizgeräte mit über 20 Watt Heizleistung pro Quadratmeter Nutzfläche müssen nach der EnEV 2009 außer Betrieb genommen werden. Betroffen sind hiervon insbesondere Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten. Bei Nicht-Wohngebäuden greift die Austauschpflicht ab einer beheizten Nutzfläche über 500 Quadratmetern. Die Nachrüstpflichten sind großzügig angelegt: Systeme, die bis 1989 installiert wurden, dürfen noch bis 2020 betrieben werden. Modelle, die ab 1990 installiert oder in standgesetzt wurden, dürfen weitere 30 Jahre betrieben werden. Um sicher zu gehen, dass der „richtige“ Heizkessel in Betrieb genommen wird, sollten Sie sich für einen Niedertemperatur- oder Brennwertkessel entscheiden.

Auch die Dämmung der wärmeabgebenden Außenhülle eines Wohnhauses wird nun stärker reglementiert. Als Richtwert gilt hier der sogenannte U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient), welcher bei den Außenwänden 0,24 W/(m<sup>2</sup>K), bei Fenstern und Türen 1,30 W/(m<sup>2</sup>K), bei Decken, Dächern und Dachschrägen 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) und bei Decken und Wänden gegen unbeheizte Räume oder Erdreich 0,30 W/(m<sup>2</sup>K) nicht übersteigen darf.



## 20. Fördermittel im Überblick (Stand 01.06.2009)

Bei Ihrem Vorhaben, ein älteres Gebäude umfassend zu sanieren und damit den Energieverbrauch deutlich zu senken, können Sie zahlreiche Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene in Anspruch nehmen.

Zu den wichtigsten Förderprogrammen auf Bundesebene zählen die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

### Programme der KfW:

Detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der Info-Hotline der KfW-Förderbank: 01801 335577

oder im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

### Programm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA):

Vor-Ort-Energieberatung  
(Antrag beim BAFA)

Energieberatung für Wohngebäude, die zu mehr als der Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden und vor dem 01.01.84 (alte Bundesländer) bzw. dem 01.01.89 (neue Bundesländer) errichtet wurden.

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Zahl der Wohneinheiten.

(Der Antrag muss über den beratenden Ingenieur vor Beratungsbeginn eingereicht werden.)

Eine Liste der Energieberater vor Ort erhalten Sie im Internet unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de) (-Energie -Energiesparberatung) oder über die  
Telefon: 06196 90-8880 bzw.  
Telefax: 06196 90-8800

### Förderdatenbank der Deutschen Energie-Agentur

Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Einen umfassenden Überblick können Sie sich mit Hilfe

# WESTERHOLT-BAU

**Inh. Dipl.-Bauing. Karl-Heinz Westerholt**  
**Wittenmoordamm 12 • 26180 Rastede**  
**Tel.: 0 44 02-8 27 48 • Fax: 0 44 02-98 68 86**

**Bau- u. Tragwerksplanung – Schlüsselfertiges Bauen**  
**Neubau – Umbau – Holzbau – Innenausbau**  
**Fensterbau – Innentüren – Holzfußböden**

**Energiesparberatung (Fachhochschule)**  
**Energiespargutachten – Energieausweise**  
**Finanzierungshilfen KfW**  
**Altbausanierung (auch GU)**

## 20. Fördermittel im Überblick

der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur im Internet ([www.dena.de](http://www.dena.de)) verschaffen. Oder Sie wenden sich direkt an die kostenlose Energie-Hotline der Dena:

Deutsche Energie Agentur  
Chausseestraße 128a  
10115 Berlin

Info-Telefon  
08000 736734  
(täglich rund um die Uhr)

### Weitere Informationsangebote im Internet:

[www.thema-energie.de](http://www.thema-energie.de)  
Energie-Spartipps für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zur Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien.

[www.solarwaerme-plus.info](http://www.solarwaerme-plus.info)  
Fakten und Ratschläge zur Warmwasserbereitung durch Solarwärme für Hausbesitzer und Handwerker.



## Heizen oder verheizen Sie? EWE Wärme-Check.

Haben Sie sich auch schon mal gefragt, warum trotz geschlossener Fenster und Türen kein wohliges Raumklima aufkommen will oder wie Sie kostbare Energie einsparen können? Mit dem EWE Wärme-Check finden Sie es heraus.

Er besteht aus:

- **NEU:** Einer Gebäudedetailanalyse, mit der die Energieeffizienz Ihrer gesamten Gebäudehülle und der Heizungsanlage genauestens analysiert wird (inkl. bedarfsorientiertem Energieausweis).
- Einer Thermografie zur Aufdeckung von Wärmebrücken.
- Einem Blower-Door Test, um Undichtigkeiten im Haus aufzuspüren.

EWE Aktiengesellschaft

ServicePunkt Westerstede  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede  
Tel. 04488 57-0

ServicePunkt Rastede  
Oldenburger Str. 236  
26180 Rastede  
Tel. 04402 9874-141

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



Ihre Stadt. Ihr Leben.  
Ihre Seite.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Restaurants **Alle** Biergärten, Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder, Saunen, Vereine **über** Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Museen **Ihre** Theater, Stadtpläne, Wetter **Stadt** Routenplaner, Radarfallen, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

NEU

# Mit uns erhalten Sie Ihren individuellen Flyer mit Fachinformationen



Haus & Dach



Haus, Hof & Garten



Haus & Installation



Haus & Elektrik

## Persönlich

Ihr Name auf dem Titel, Ihre Unterschrift und ein individuelles Vorwort: Das überrascht und macht neugierig. So bleiben Sie im Gespräch bis zum nächsten Auftrag. Mit Ihrem Logo und Ihrer Adresse auf der Rückseite sind Sie für Ihre Kunden einfach präsent.

## Hochwertig

8 Farbseiten im DIN A4-Format: Das vermittelt eine hohe Wertigkeit. Der interessante Themenmix schafft neue Auftragsimpulse.

## Ganz einfach

Der Flyer kommt fix und fertig inklusive Begleitschreiben zu Ihnen – 4 mal im Jahr.



mediaprint  
WEKA info verlag

Informationen unter:  
mediaprint  
WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
86415 Mering  
Tel. 08233 384-270  
Fax 08233 384-243

Landkreis Ammerland  
Ammerlandallee 12  
26655 Westerstede

Telefon: 04488 56-0  
Fax: 04488 56-444  
[www.landkreis-ammerland.de](http://www.landkreis-ammerland.de)

Landkreis  
 AMMERLAND

