

Bauinformationsbroschüre  
Bauinformationsbroschüre



Altmarkkreis



SALZWEDEL

Ausgabe 2003

# 1. Vorwort zur Bau- informationsbroschüre

## 1. Vorwort zur Bauinformationsbroschüre



Sehr geehrte Bauinteressierte,

das Bauen und damit das Schaffen von Wohneigentum gilt in Deutschland nach wie vor als sichere Altersversorgung.

Im Durchschnitt baut etwa jeder Dritte einmal im Leben ein Haus. Das liegt unter anderem auch daran, dass hohe Kosten und andere Aufwendungen persönlich zu erbringen sind.

Insofern will es gründlich durchdacht und vorbereitet sein, wenn man herangeht ein Bauvorhaben zu realisieren.

Die vorliegende Informationsbroschüre, die der Altmarkkreis Salzwedel auch als untere Bauaufsichtsbehörde gemeinsam mit dem WEKA-Verlag und der Sparkasse Altmark West erarbeitet hat, soll Ihnen deshalb als Leitfaden dienen bei der Auswahl der Art des Bauvorhabens bzw. als Hilfestellung für die Bauantragstellung. Da naturgemäß eine Broschüre nicht alle individuellen Fragen beantworten kann, versichere ich Ihnen, dass der Altmarkkreis Salzwedel mit seiner Kreisverwaltung zur Verfügung steht, um weitere Informationen zu geben.

Ich möchte es nicht versäumen Sie darauf hinzuweisen, dass einige Kommunen des Altmarkkreises

Salzwedel die Möglichkeit genutzt haben, in dieser Broschüre Baugebiete vorzustellen, sodass Sie einen kleinen Einblick über mögliche Standorte erhalten. Da der Landkreis etwa so groß ist, wie das Bundesland Saarland, aber nur ca. 101.000 Einwohner hier wohnen, ist er mit 44 Einwohnern pro km<sup>2</sup> mit Abstand der Landkreis mit der geringsten Besiedlungsdichte in Sachsen-Anhalt. Deshalb möchte ich mit dieser Bauinformationsbroschüre insbesondere die Leser ansprechen, die (noch) nicht in unserem Landkreis wohnen, um sich an Hand der dargestellten Baugebiete davon zu überzeugen, wie wohnenswert es bei uns ist.

Ich bin sicher, dass mit jedem Bauvorhaben unsere Region immer attraktiver und lebenswerter wird. Bei der Umsetzung Ihres Vorhabens wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

A handwritten signature in black ink, reading "Hans-Jürgen Ostermann".

Hans-Jürgen Ostermann  
Landrat des Altmarkkreises  
Salzwedel

# Inhaltsverzeichnis

## Inhaltsverzeichnis

### 1. VORWORT 1

### 2. FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG 6 – 15

- Kosten des Bauvorhabens
- Wohnungsbauförderung
- Hilfen, die darüber hinaus in Anspruch genommen werden können
- Finanzierungsplanung

### 3. DAS BAUGRUNDSTÜCK 17

- Auswahl des Grundstücks
- Grundstückserwerb

### 4. PARTNER DER BAUPLANUNG UND DES BAUABLAUFES 19 – 20

- Bauplanungsrecht

### 5. DAS BAURECHT 21 – 27

- Bauordnungsrecht
- Die Baugenehmigung
- Der Bauantrag
- Rechte und Pflichten des Bauherrn
- Denkmalschutz
- Denkmalverzeichnis
- Der „staatlich anerkannte Sachverständige“ nach neuer Bauordnung

### 6. BAUVORHABEN UND BELANGE DES UMWELTRECHTES 29 – 34

- Naturschutz und Landschaftspflege
- Abfallwirtschaft
- Wasserwirtschaft

Impressum 41



Wohnen und Leben in der VG Beetzendorf	35 / 37
Stadt Gardelegen	38
Gewerbegebiet und Industriegebiet Nord-Gardelegen	39
Verwaltungsgemeinschaft Gardelegen-Land	40
Stadt Kalbe (Hilde)	
Gewerbegebiet Nord	41
Baugebiet Kakerbeck	43
Kusey, wo das Gewerbe und die Wirtschaft pulsieren und florieren!	44
Was spricht für den Standort Kusey	45
Neuferchau auf einen Blick	46 / 47
Gewerbe- und Wohngrundstücke in Salzwedel	48



# Branchenverzeichnis

## Branchenverzeichnis

BRANCHENVERZEICHNIS

3

### Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Architekturbüro	U 3	Deutsche Telekom	4, 5	Landesgesellschaft	
Bäder	12	Elektro	36	Sachsen-Anhalt	32
Bank	U 4	Entsorgung	18, 42	Lüftung	36
Baubedarf	12	Fensterbau	U 2, 12, 42	Maurer	18
Baugrunduntersuchung	24	Fliesen	16, 42	Möbel	12
Baumaschinen	18	Heizungen	12, 36	Planungsbüros	24
Baustoffe	16, 42	Hochbau	16	Putz- und Estricharbeiten	18
Bauunternehmen	3, 16, 18, 28, 32, 35, 42	Holz	16, 32, 42	Rechtsanwalt	21
Containerdienst	18, 42	Ingenieurbüros	24, 36	Sanitär	36
Dach-Dämm-Element	12	Ingenieurkammer		Telekom	4, 5
Dachdecker	18, 36, 42	Sachsen-Anhalt	3, 27	Tischlerei	36, 42
		Kieswerk	36	Treppen	3, 42
				Türen	U 2, 42
				Versicherungen	8, 18
				Wintergärten	U 2
				Zimmerei	28, 42

U = Umschlagseite

## Böddenstedter Bau GmbH

### Unser Service und unsere Garantie:

- individuelle Architektur und freie Grundrissgestaltung
- reibungsloser Ablauf und termingerechte Fertigstellung
- technologisch kürzeste Bauzeit bis zur schlüsselfertigen Übergabe

- optimale Baubetreuung mit umfassender Überwachung durch eigene Bauleiter und Bauplanung
- Für Ihre Kalkulation: Sie erhalten eine Festpreisgarantie von Anfang an!
- Hilfe bei Grundstücksbeschaffung
- Hilfe bei der Finanzierung und der Beschaffung von staatlichen Fördermitteln

Salzwedeler Straße 2c Tel. 03 93 84/92 0 92 E-Mail: 36919 Arendsee Fax 03 93 84/92 0 93 boeddenstedter-bau@t-online.de

## Wir bringen Sie sicher nach oben



## Holztreppen

**STREGER**<sup>®</sup>  
Massivholztreppen GmbH

Stufen für's Leben

Hauptstraße 73  
39615 Krüden / Altmark  
Tel.: 03 93 86 / 5 42 16

www.streger.de

## Sicherheit am Bau durch staatlich anerkannte Sachverständige

- Bauherren können seit dem 1. Mai 2001 Vereinfachungen im Verfahrensrecht bei bestimmten Bauvorhaben nach novellierter Bauordnung Sachsen-Anhalt nutzen!
- Bauherren müssen für die unabhängige Prüfung bestimmter bautechnischer Nachweise, wie zum Beispiel Standsicherheitsnachweise "staatlich anerkannte Sachverständige für Standsicherheit" beauftragen. Diese Sachverständigen prüfen die Standsicherheitsnachweise, überwachen die Bauausführung und bescheinigen nach Rohbaufertigstellung gegenüber dem Bauherrn und Bauamt die Standsicherheit des Gebäudes.

Die Anerkennung dieser "staatlich anerkannten Sachverständigen", gemäß BauO-SV-VO (Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt), wurde von der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes auf Berufskammern übertragen. Die Ingenieurkammer erkennt die Sachverständigen für Standsicherheit sowie Erd- und Grundbau an, die Architektenkammer die Sachverständigen für Brandschutz. Gemäß geltender Bauordnung sind beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sowie bei Genehmigungsfreistellung vom Bauherrn für Prüfungen, die nun die Bauaufsicht nicht mehr vornimmt, "staatlich anerkannte Sachverständige" zu beauftragen. Verbraucherschutz am Bau wird es nur geben, wo unabhängig geprüft wird!

Mit der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO-SV-VO) vom 28.09.2001 (GVBl. LSA Nr. 45/2001) wurden die nötigen Gesetzesgrundlagen für die Anerkennung in Kraft gesetzt. Diese Verordnung regelt die Anforderungen und Anerkennungsverfahren und ermöglicht es, dass die in Sachsen-Anhalt anerkannten Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure für Baustatik auf Antrag als "staatlich anerkannte Sachverständige für Standsicherheit" in Ihren Fachrichtungen durch die Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt anerkannt werden können.

Eine Liste der "staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit" nach der BauO-SV-VO ist erhältlich über die Geschäftsstelle der  
Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt  
Hegelstraße 23  
39104 Magdeburg  
Tel: 0391/6 28 89 60 · Fax 0391/6 28 89 99  
E-Mail: ingenieurkammer.sachsen-anhalt@t-online.de  
Internet: www.ing-net.de

# Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen

**Wer baut, der braucht viele Helfer. Das fängt bei den Bankmitarbeitern und den Handwerkern an, hört bei hilfereichen Familienmitgliedern und Freunden noch lange nicht auf.**

Doch zu Anfang steht immer eine Planung – und die sollte möglichst perfekt sein. Das bedeutet z.B. auch spätere Eventualitäten mit in seine Baupläne konsequent einzubeziehen. Keine Frage, wer ein Haus baut oder kauft, hat schon Stress genug. Clever ist natürlich, wer sich davon etwas abnehmen lässt. So erledigt z.B. der „Bauherren-Service“ der Deutschen Telekom alles rund um das Thema Telekommunikation.

Eine wertvolle Hilfe, denn was nützt einem später der schönste Arbeitsplatz am Fenster, wenn sich Steckdosen und Telefonanschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes befinden. So früh wie möglich sollte deshalb überlegt werden, wie das neue Zuhause ausgestattet sein soll. Fragen wie „will ich ein Faxgerät nutzen“, „wie viele Telefonnebenstellen sind sinnvoll“, „Alarmanlage oder Türfreisprecheinrichtung“, „sollen ältere Hausbewohner mit einem Hausnotrufsystem abgesichert werden“ oder „soll eine schnurlose Lösung Bewegungsfreiheit im Garten, Hobbykeller oder in der Garage ermöglichen?“ sind reiflich zu überlegen.

Für solche und weitere Fragen sollte man sich Zeit nehmen, frühzeitig nachdenken, bevor Elektriker die ersten Leitungen verlegen.

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten neuerdings auch nach Absprache vor Ort, unabhängig ob die Telekom als Anbieter gewählt wird oder nicht. Für diese ein bis zweistündige Serviceleistung ist eine Kostenpauschale von ca. 100 Euro zu zahlen. Wenn die Techniker die Montage übernehmen sollen, wird dieser Betrag zu 100 Prozent verrechnet. „Durch die Beratung habe ich mir einiges gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden“, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

Informiert wird hier nicht nur über eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach den jeweiligen, individuellen Anforderungen. Auch eine Unterstützung bei der Wahl richtiger Endgeräte, der Anschluss des Neubaus ans Telefonnetz, Lieferung, Installation und individuelle Programmierung der Geräte oder

Serviceleistungen im Störfall (rund um die Uhr) sind wichtige Themen des Fachberaters.

Schon in einer frühen Phase sorgen diese Gespräche auch für Planungssicherheit durch Montage-Fixpreise und attraktive Produktpakete.

## Hier bleiben keine Wünsche offen

Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach individuellen Anforderungen. Spezielle Bauherren-Paketangebote bietet die Deutsche Telekom. Schon beim Familienpaket „T-Net“ (kleine analoge Telefonanlage, Türfreisprecheinrichtung, komfortorientierte Telefone mit Anrufbeantworter) ist die Grundversorgung ausgezeichnet.

Noch mehr Hilfe und Leistung bieten „Komfort“, „Home Office“ und „Exklusiv“. Alle Vorteile von T-ISDN und Internet nutzen und dennoch nicht gleich alles kaufen müssen – diese Pakete machen es Bauherren und Umziehern möglich – zu erstaunlich kleinen Preisen.

Hier wird das Tor zur Welt geöffnet, lassen sich neue ISDN-Geräte anschließen, bereits vorhandene (analoge) Geräte nutzen, Internet-Surfen wird noch schneller, sogar computergestütztes Telefonieren ist drin. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0800-3301903 erhältlich.

## Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

**Jährlich ziehen in Deutschland etwa vier Millionen Haushalte und Büros um. Beim Umzug muss man sich um tausend Sachen kümmern, glücklicherweise nicht um das Thema Telefon. Darum kümmert sich der Umzugs-Service.**

Der hat eine ganze Reihe nützlicher Angebote zusammengestellt. Doch ganz gleich, welches man nutzt, auf eins kann sich der Umziehende hundertprozentig verlassen: Die Umstellung des Telefon-

anschlusses am Umzugstag klappt. Wer z.B. am Dienstag vormittag auszieht, der kann noch in der alten Wohnung telefonieren und am Nachmittag bereits in der neuen. Der Umzugs-Service sorgt dafür, dass die Verbindungen zur Außenwelt auch an Umzugstagen nicht abreißen.

Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem

Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen. Neben dem kostenlosen Umzugs-Service (z.B. Rufnummernansage) wird auf Wunsch auch noch mehr Service angeboten. Das reicht von der Weitervermittlung von Anrufen oder Faxen, die beim alten Anschluss eintreffen, bis hin zur stundengenauen Umstellung des Telefonanschlusses. Auch die Vermittlung eines zuverlässigen Umzugsunternehmens ist eine der Serviceleistungen. Achim Stahn



Bauherren müssen frühzeitig planen, um Stress und unnötigen Ärger zu vermeiden. Fotos: DT AG/iPr



Wer umzieht, braucht viele Helfer. Mit ihrem „Bauherren-Service“ bietet die Deutsche Telekom professionelle Hilfe für jeden Geldbeutel an.



**freecall** 0800 33 01903 –  
**unser Bauherren-Service.**

**Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.**

**Sie bauen ein Haus oder ziehen in neue vier Wände?  
 Wir beraten Sie gern. Telefonisch. Kostenlos. Kompetent.**

Gerade im Bereich Telekommunikation gilt: Wer hier als Bauherr oder Umzügler falsch kalkuliert bzw. zu kurzfristig plant, ärgert sich später über unnötige Änderungen und hohe Zusatzkosten. Damit es gar nicht erst so weit kommt, stehen wir Ihnen von Anfang an mit Rat und Tat zur Seite – von der Planung bis zum Einzug und auch darüber hinaus.

Rufen Sie einfach unsere kostenlose Bauherren-Hotline unter 0800 33 01903 an. Wir beraten Sie gern und finden die richtigen Lösungen für Sie. Maßgeschneidert für Ihren Bedarf und zukunftssicher.

Schluss mit dem Planungsstress! Setzen Sie auf ein sicheres Fundament in Sachen Telekommunikation und bauen Sie auf uns.

**Unser Service:**

- Beratung und Planungshilfe für Ihre Telekommunikation (ggf. mit Ihrem Architekten)
- Montage und Konfiguration Ihrer individuellen Haustechnik (Telekommunikationsanlage, Telefone etc.)
- Sicherheitssysteme
- Umzugsservice

**Ihre Vorteile:**

- optimale Lösungen aus einer Hand
- neueste Technik, speziell auf Ihren Bedarf zugeschnitten
- Vermeidung von Fehlplanungen

**Kostenlose Infos:**

**freecall** 0800 33 01903

Deutsche Telekom **T** ■ ■

# 2. Finanzierung und Förderung

## Kosten des Bauvorhabens

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger, oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden.

### Altbau oder Neubau?

Wer einen Altbau kauft oder besitzt wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage beim Bauamt des Altmarkkreises Salzwedel. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Demnach lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

- So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen.
- Am Rohbau nicht sparen!  
Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden.
- Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen



Baugelder und Heizkosten. Verdichtete Bauweisen sind energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

- Mit dem Wegfall des Kellers müssen Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche und Lagerraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden - zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden.
- Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden sind.

## Wohnungsbauförderung

Das Land Sachsen-Anhalt fördert - sofern die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen gegeben sind - mit nicht öffentlichen Wohnungsbaumitteln für:

- a) den Neubau von Familienheimen und selbstgenutzte Eigentumswohnungen,

- b) den modernisierungsorientierten Erwerb,
- c) den Ausbau und die Erweiterung zum Zwecke der Neuschaffung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen unter wesentlichem Bauaufwand,
- d) die Förderung der Sanierung von leerstehenden, unbewohnbaren und konventionell errichteten Wohngebäuden,
- e) die Förderung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen für ältere oder behinderte Personen,
- f) die Modernisierung und Instandsetzung von vermietetem Wohnraum,
- g) die Verbesserung des Wohnumfeldes

Auskünfte erteilt im Bauamt das Sachgebiet Wohnungsbauförderung der Kreisverwaltung des Altmarkkreises Salzwedel.

### Solide Finanzierung - damit der Traum nicht zum Albtraum wird

Bevor der erste Spatenstich getan werden kann, muss der künftige Bauherr wichtige Voraussetzungen schaffen. Die bedeutendste

# 2. Finanzierung und Förderung

## 2. Finanzierung und Förderung

dabei: eine solide Finanzierung. Die Auswahl der Fachleute, die Seriösität der Berater, die Überprüfung der eigenen finanziellen Möglichkeiten und nicht zuletzt der selbstkritische Blick in die eigene Zukunft.

### **Soziale Verantwortung des Landes: Besondere Unterstützung für kinderreiche Familien**

Die Mittel des sozialen Wohnungsbaus werden zweckgebunden für Familien eingesetzt, die sich ohne Hilfe von außen nur selten den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen könnten. Die Vergabe der Fördermittel ist darum an fest definierte Einkommensgrenzen gebunden. Ob der künftige Bauherr Landesmittel in Anspruch nehmen kann, ist vom Bruttoeinkommen aller Haushaltsmitglieder und der Tragbarkeit der Belastung abhängig.

### **Mit Eigenleistung schneller zum Eigenheim**

Wer sich ein eigenes Heim bauen oder kaufen will, der sollte eine angemessene Eigenleistung erbringen können. Dabei werden verschiedene Möglichkeiten der Eigenleistung im Finanzierungsplan des Bauherrn akzeptiert:

- das Grundkapital in Form von erspartem Geld,
- die Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn,
- Bausparguthaben,
- das bereits aus Eigenmitteln erworbene Grundstück.

Die geplante Selbsthilfe wird jedoch nur dann angerechnet, wenn sie auch tatsächlich geleistet werden kann. Der Wert der Eigenleistung sollte mindestens

15 Prozent der Gesamtkosten betragen.

Die Förderung mit Landesmitteln im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wird für jede Familie nur einmal gewährt. Einen Rechtsanspruch auf die zur Verfügung stehenden Mittel besteht nicht.

### **Individuelle Förderung - damit vielen Familien geholfen werden kann**

Keine Familie gleicht der anderen. Dies gilt insbesondere auch, wenn's ums Bauen und die Art der Finanzierung geht. Deshalb hat das Land Sachsen-Anhalt innerhalb des sozialen Wohnungsbaus Förderinstrumente entwickelt, die individuell auf die finanziellen Verhältnisse der Bauherren angewendet werden können. Grundvoraussetzung ist die zuvor bereits erfolgte Errechnung der Einkommensgrenze.

### **Die Ausnahme von der Regel:**

Auch hier hilft das Land. Damit die Landesregierung auch in Einzel- und Ausnahmefällen sinnvolle Hilfe leisten kann, wurde

ein umfangreicher Katalog zusätzlicher Förderungsmaßnahmen entwickelt. So können Behinderte, die einen Neubau ihren speziellen Bedürfnissen entsprechend gestalten müssen, auf erhöhte Fördermittel des Landes zurückgreifen.

### **Einkommensgrenze**

Die Förderung wird nur gewährt, wenn das Einkommen des Antragstellers und seiner Familienangehörigen eine bestimmte Grenze nicht überschreitet.

Diese grundsätzliche Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau ist in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geregelt.

- Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienangehörigen und beträgt für
  - Ein-Personenhaushalte = 12.000 Euro
  - Zwei-Personenhaushalte = 18.000 Euro
  - Für jede weitere zum Haushalt zum Haushalt gehörende Person = 4.100 Euro
  - Für Kinder im Sinne d. § 32 Einkommenssteuergesetz zusätzlich weitere = 500 Euro



# Gehen Sie mit uns in eine gesicherte Zukunft

## Jetzt können Sie als Bauherr ruhig schlafen.

### Sicherheit im Paket:

Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung!  
Wohngebäude- einschließlich Rohbauversicherung!  
Baufinanzierung

### Wir beraten Sie gern:

**DIETMAR REICHARDT**  
**V**ERSICHERUNGS-FACHGESCHÄFT  
& Finanzdienstleistungen  
Goethestraße 7 · 29410 Salzwedel  
Telefon: (0 39 01) 2 61 32 · Telefax: (0 39 01) 3 21 92  
Internet: dietmar-reichardt.lvm.de · E-Mail: info@dietmar-reichardt.lvm.de

### Bürosprechzeiten:

Mo. u. Fr. 9.00-13.00 Uhr  
Di. u. Do. 9.00-13.00 Uhr u. 15.00-18.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung



## Dietmar Reichardt: “Ich fühle mich für meine Kunden verantwortlich”

Inhaber des LVM-Versicherungs-Fachgeschäftes ist seit über 20 Jahren erfolgreich im Versicherungsgewerbe tätig

Seit über 20 Jahren ist der Altmärker im Versicherungsgewerbe tätig. Seine ersten Erfahrungen auf diesem Gebiet machte er als nebenberuflicher Versicherungsvermittler.

### Aus dem Hobby einen Beruf gemacht

Schon bald merkte Dietmar Reichardt jedoch, dass seine neue Tätigkeit für ihn nicht nur ein Job ist. “In der Arbeit mit den Menschen ging ich voll auf und meine Kunden merkten, dass sie mir wichtig waren und im Vordergrund stehen. Schon damals kam auf Grund des Arbeitsumfanges mein Privatleben oft zu kurz”, erinnert sich Dietmar Reichardt. Bedauert hat er sein Engagement für seine Kunden nie. So war es nicht verwunderlich, dass der Salzwedeler 1990 die Chance nutzte, und sein Hobby zum Beruf machte. Mit dieser Entscheidung waren für Dietmar Reichardt eine ganze Reihe von Neuerungen verbunden: ein eigenes Unternehmen mußte aufgebaut und ein verlässlicher Partner für alle Versicherungsfragen gefunden werden. Nicht zuletzt galt es in den Monaten des Übergangs den Kunden

die neuen Anforderungen und Möglichkeiten der Versicherungen zu erläutern. Obwohl gerade in dieser Zeit auch auf Dietmar Reichardt viel Neues zukam, hielt er sich stets an seine Grundeinstellung: “Was ich verspreche, das halte ich”. So ist es denn kein Wunder, dass viele seiner Kunden der ersten Stunde, zu welchen Dietmar Reichardt oft eine sehr persönliche Beziehung aufgebaut hat, ihm nicht nur bis heute die Treue halten, sondern auch seinen Service weiter empfohlen haben.

“Die Kunden spüren, dass ich mich persönlich für sie verantwortlich fühle”, begründet der ausgebildete Versicherungsfachmann seinen Erfolg vor Ort. Seit 1990 arbeitet Dietmar Reichardt mit der LVM zusammen. Der traditionsreiche Rundum-Versicherer hat bereits in mehreren Tests der “Stiftung Warentest”, der Zeitschrift “Capital” und der “Wirtschaftswoche” sowie der unabhängigen Agentur “Assekurata” und des Informationsdienstes “map-report” sehr gute Unternehmensbewertungen erhalten. Die Kunden profitieren somit nicht nur vom guten Service vor

Ort, sondern auch von einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die LVM-Versicherungen wurden vor über 100 Jahren von westfälischen Bauern als eine Art Selbsthilfeorganisation gegründet und zählen heute zu den führenden deutschen Versicherungsgesellschaften.

Die Unternehmensgruppe hat heute alles im Programm, was Privatpersonen und Gewerbetreibende an Versicherungsschutz benötigen. Mit über mehreren Millionen versicherten Fahrzeugen ist die Gesellschaft zudem einer der großen Autoversicherer in Deutschland. In der gesamten Angebotspalette hält er nicht nur Versicherungen bereit sondern auch Bausparen, Finanzierungen, LVM-Fonds-Familie und seit neustem auch Bankprodukte.

Individuell beraten kann Dietmar Reichardt und seine Mitarbeiterinnen die Kunden im Versicherungs-Fachgeschäft in der Goethestraße. Das moderne Büro, in dem seit 1995 regelmäßig Versicherungskaufleute ausgebildet werden, erfüllt alle Anforderungen, die heute an einen zeitgemäßen Servicebetrieb gestellt werden.

# 2. Finanzierung und Förderung

## 2. Finanzierung und Förderung

### Wie wird gefördert

#### Einleitung in Modelle - Anrechnung von Kindern

Es gibt vier unterschiedliche Förderungsmodelle, die sich im Hinblick auf die begünstigten Zielgruppen, deren Zugangsvoraussetzungen, sowie nach Art und Höhe der Subvention unterscheiden. Es handelt sich hierbei um die Förderungsmodelle Familien mit mindestens 3 Kindern oder ab Zwei-Personenhaushalten mit einem behinderten Familienmitglied. Für die Förderberechtigten und die Höhe der Wohnungsbaumittel spielt die Zahl der Kinder eine besondere Rolle. Angerechnet werden Kinder

- die bei der Lohn- und Einkommenssteuer nach § 32 Einkommenssteuergesetz berücksichtigt werden
- die das 16. bzw. 27. Lebensjahr vollendet haben und wegen körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung außerstande sind, sich selbst zu versorgen;
- deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung spätestens innerhalb von 6 Monaten erwartet wird.

### Baudarlehen

Das Baudarlehen für eine Hauptwohnung in einem Familienheim oder für eine eigengenutzte Eigentumswohnung beträgt – für Familien mit 3 Kindern 25.565 Euro  
– ab 2 Personen mit behinderten Angehörigen 10.226 Euro

Näheres regeln die jährlichen neuen Förderrichtlinien.

Das Baudarlehen wird in drei Bauabschnitten ausgezahlt. Das Dar-

lehen ist zunächst zinslos und mit 2% zu tilgen. Ferner wird ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5% erhoben.

Frühestens nach 15 Jahren können Zinsen verlangt werden; in diesem Fall erhöht sich die Tilgung um die durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen.

### Wohnungsgrößen

Mit Fördermitteln soll nur der Bau von angemessenen großen Wohnungen innerhalb der nachstehenden Grenzen gefördert werden:

- Familienheime mit einer Wohnung 130 qm
- eigengenutzte Eigentumswohnung 120 qm

Eine Überschreitung der Wohnflächen ist zulässig, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als 4 Personen erforderlich ist.

### Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums

Die Fördermittel im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus sind grundsätzlich nur für die Neuschaffung von Wohnungen bestimmt. Sind die förderfähigen Objekte altengerecht im Sinne der technischen Bestimmungen wird das Baudarlehen um 2.557 Euro erhöht.

### Hilfen, die darüber hinaus in Anspruch genommen werden können

#### Bürgschaft

Erforderlichenfalls übernimmt das Landesförderinstitut Sachsen-

Anhalt auf Antrag eine Bürgschaft für einen Teil der erststelligten Hypothekendarlehen oder für nachrangige Hypothekendarlehen gegenüber dem Kreditinstitut.

#### Lastenzuschuss

Neben den vorgenannten Hilfen kann je nach Höhe des Familieneinkommens und der Belastung ein Anspruch auf einen Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz bestehen. Näheres hierüber erfahren Sie bei der Wohngeldstelle des Landkreises. Steuerliche Hilfen - Steuerliche Abzugsmöglichkeiten - bestehen nach dem Eigenheimzulagegesetz. Hierzu wird empfohlen, sich rechtzeitig steuerlich beraten zu lassen.

### Finanzierungsplanung

- Reine Baukosten:  
Zu den reinen Baukosten zählen die Kosten für die Bauleistung und das Material, evtl. die Einrichtungen (Einbauten und Möbel)
- Kosten für die Außenanlagen:  
Sie können nochmals 10% der Baukosten betragen (gerade hier eine Reserve für Preiserhöhung nicht vergessen!)
- Baunebenkosten:  
Architektenhonorar evtl. mit Entgelt für Bauleitung sowie Honorar für den Statiker (zusammen max. bis zu 15% der reinen Baukosten).

Gebühren für diverse Genehmigungen, Versicherungen, Finanzierungskosten.

Verschaffen Sie sich eine Kostenübersicht detailliert und realistisch.

# 2. Finanzierung und Förderung

## Finanzierung der Gesamtkosten - Balanceakt zwischen Eigen- und Fremdmitteln

Zur Erstellung einer Finanzierungsplanung auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens sollten Sie sich eines Fachmannes bedienen. Hierbei helfen Ihnen Ihre Bank/Kreditinstitute. Der Bedarf an Fremdmitteln, also Darlehen, wird festgestellt, indem Sie das Eigenkapital und den geschätzten Wert der Selbsthilfe von den Gesamtkosten abziehen. Ohne Eigenmittel geht es in der Regel nicht. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto solider ist die Baufinanzierung. Im Normalfall ist ein Eigenmittelanteil von mind. 20 % der Gesamtkosten notwendig. Zum "echten" Eigenkapital gehören Bargeld, Bank- und Bausparguthaben. Unter Eigenhilfe ist die eigene manuelle und geistige Arbeitsleistung zu verstehen.

Folgende Fremdmittel kommen in Betracht:

- Verwandtendarlehen
- Arbeitgeberdarlehen
- öffentliche Baudarlehen (siehe unten)
- Bauspardarlehen: Bausparkassen bieten zinsgünstige Darlehen mit Festzinsgarantie für die gesamte Laufzeit, wenn man vorher einen bestimmten Anteil der vertraglich vereinbarten Bausparsumme angespart hat. Bei erst teilweise angesparten oder noch nicht zugeteilten Bausparverträgen besteht die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung. Dabei gewährt die Bausparkasse ein tilgungsfreies Darlehen in Höhe

der Bausparsumme. Die Tilgung erfolgt in einer Summe, wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird.

- Hypothekendarlehen: Hypotheken- und Bankendarlehen werden von Sparkassen und Banken ausgegeben. Neben den Zinsen ist eine Tilgung von üblicherweise 1 % oder 2 % jährlich zu zahlen. Die Tilgung verringert die Restschuld, auf welche die Zinsen berechnet werden. Bei gleich bleibender Rate wird der Tilgungsanteil daher ständig höher. Die Restschuld verringert sich anfangs langsam und später schneller.

## Öffentliche Bauförderung/ Finanzielle Hilfen des Staates (Stand: Nov. 2001)

Auskünfte über die derzeit gültigen Förderungswege sowie Informationsblätter erhalten Sie bei der Wohnungsbauförderstelle des Altmarkkreises Salzwedel. Weitere Fördermöglichkeiten können Sie über die Kreditanstalt für Wiederaufbau erhalten. Dort gibt es zur Zeit folgende zinsverbilligte Darlehen:

1. KfW-Co<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm
2. KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm II
3. KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung
4. KfW-Programm 100.000-Dächer-Solarstromprogramm
5. KfW-Sonderprogramm "Photovoltaik"
6. KfW-Wohneigentumsprogramm.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang auf mögliche Förderzuschüsse der Denkmalpflege

und des Dorferneuerungsprogramms hingewiesen.

## Eigenheimzulage (Stand: Nov. 2001)

Für alle Bauherren und Käufer eines Hauses besteht seit 01. 01. 1996 die Möglichkeit, acht Jahre lang jährlich 2.556,00 Euro für Neubauten und 1.278,00 Euro für Altbauten vom Finanzamt ausgezahlt zu bekommen. Hinzu kommt eine Kinderzulage (Baukindergeld) von 767,00 Euro je Kind. Für bestimmte energiesparende Maßnahmen gibt es weitere Zulagen.

Die Einkommensobergrenze für diese staatliche Förderung beträgt für

- Alleinstehende max. 81.807,00 Euro,
- Verheiratete max. 163.614,00 Euro
- zzgl. je Kind 30.678,00 Euro.

Maßgebend sind der Gesamtbetrag der Einkünfte des Erstjahres zzgl. des Gesamtbetrages der Einkünfte des vorangegangenen Jahres. Einen umfassenden Überblick über die steuerliche Förderung gibt Ihnen das jeweils zuständige Finanzamt.

## Sonderkreditprogramm für Kleinkläranlagen (Stand: Nov. 2001)

Wessen Kläranlage zum 1. Januar 2006 verbindliche Reinigungsleistungen erfüllt, der kann dem Stichtag 1. Januar 2006 gelassen entgegen sehen. Alle anderen müssen ihre Anlagen nachrüsten oder neu bauen.

Alle Grundstückseigentümer, die ihre Kleinkläranlagen nachrüsten oder neu bauen müssen, werden

# 2. Finanzierung und Förderung

## 2. Finanzierung und Förderung

vom Umweltamt angeschrieben. Die Kosten für eine Nachrüstung bzw. den Neubau belaufen sich auf ca. 3.500,00 bis 6.600,00 Euro pro Anlage. Aus diesem Grunde hat die Sparkasse Altmark West ein Sonderkreditprogramm für Kleinkläranlagen mit einem Nominalzins von 0,25 % p. M. - Stand 1. 12. 2001 - (effektiv: 6,55 % p. a. bei 60 Monaten Laufzeit) aufgelegt. Da keine Grundschuldeintragung erfolgt, ist eine schnelle und unkomplizierte Finanzierung gewährleistet.

### Beleihungsunterlagen zur Darlehenssicherung und Bewertung

Die Kreditinstitute und die öffentlichen Wohnungsbaukreditanstalten verlangen eine Anzahl von Unterlagen zur Bewertung des Bauobjektes und zur Bewilligung des mit Grundpfandrechten abzusichernden langfristigen Darlehens. Die üblichen Beleihungsunterlagen sind in folgender Auflistung zur allgemeinen Übersicht aufgeführt worden. Die zuständigen Stellen, bei denen diese Unterlagen angefordert werden können, sind kursiv gedruckt angegeben. Die rechtzeitige Beschaffung dieser Unterlagen beschleunigt das Bewilligungsverfahren.

1.	Grundstückskaufvertrag sowie Grundbuchauszug, Auflassungsvormerkung	<i>Notar/Grundbuchamt</i>
2.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	<i>Katasteramt</i>
3.	Abzeichnung der Flurkarte im Original	<i>Katasteramt</i>
4.	amtlicher Lageplan, ggf. Teilungsentwurf mit Flächennachweis, mit Eintragung der evtl. erforderlichen Grenzbescheinigung -	<i>Katasteramt</i>
5.	evtl. erforderliche Teilungsgenehmigung	<i>Kreisbauamt</i>
6.	Bescheinigung über die Erschließungsbeiträge mit Angabe über etwa abzutretendes Straßenland	<i>Gemeinde</i>
7.	Bescheinigung über den Grundstückswert	<i>Gemeinde bzw. Kopie des Kaufvertrages</i>
8.	Vorläufiger Grundsteuerbescheid, falls vorhanden	<i>Finanzamt</i>
9.	Nachweis der Erwerbskosten	<i>Makler, Notar, Gericht, Vermessung usw.</i>
10.	Baubeschreibung nach Vordrucken	<i>Architekten</i>
11.	Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277	<i>Architekten</i>
12.	Wohn- und Nutzflächenberechnung nach II. Berechnungsverordnung bzw. DIN 283 -	<i>Architekten</i>
13.	Zeichnungen im Maßstab 1 : 100 mit Grundrissen, Schnitten, Ansichten und Freiflächengestaltungsplan	<i>Architekten</i>
14.	Nachweis des Wärmeschutzes und des Schallschutzes	<i>Architekten oder Statiker</i>
15.	Anträge auf öffentliche Förderung des Bauvorhabens	<i>Kreisbauamt</i>
16.	Bei Eigentumswohnungen Aufteilungsplan, Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung	<i>Kreisbauamt</i>
17.	Architektenvertrag	<i>Architekten</i>
18.	Baugenehmigung/Freistellungserklärung	<i>Kreisbauamt/Gemeinde</i>
19.	Nachweis der abgeschlossenen Versicherungen, wie Architektenhaftpflicht-, Bauwesen- und Gebäudefeuerversicherungen usw.	<i>Architekten/ Versicherungsgesellschaft</i>
20.	Einkommensnachweis	<i>Arbeitgeber</i>

# Fachkundige Beratung und Service sind unsere Stärken

12

**Einrichten mit Niveau zu sensationellen Preisen**

**Schlafen**  
**Jugendzimmer**  
**Wohnen**  
**Polster**  
**Küchen**  
**Kleimmöbel**

**möbel schuize**

Lüchow · Bergstraße 41-45  
Salzwedel · Arendseer Str. 18/B190

Öffnungszeiten Lüchow: Mo - Fr 9-18 Uhr • Sa 9-14 Uhr  
Öffnungszeiten Salzwedel: Mo - Fr 9-19 Uhr • Sa 9-16 Uhr

**BAUBEDARF LEHRMANN**

Ein Unternehmen der **BAU=KING AG**

Leistung aus einer Hand: Service und Baubedarf für  
**Neubau, Umbau und Modernisierung.**

29413 Salzwedel (OT Brietz) · Hauptstr. 2 (An der B 71)  
Tel. 0 39 01 / 86 66-0 · Fax 0 39 01 / 86 66-10  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 7 - 19 Uhr · Sa 8 - 14 Uhr  
[www.baubedarf-lehrmann.de](http://www.baubedarf-lehrmann.de)

**BauTec GmbH**

**Das optimale Dach**

Die innovative Aufdachdämmung  
U-Wert 0,18

**BauTec Dämmdach**

**S190** Ein angenehmes Klima  
im Sommer  
und  
im Winter

Für alle Standardziegel geeignet  
bei Neubau, Modernisierung und  
Dachausbau

**Lösung für**

- Hinterlüftung des Ziegels
- Windsogsicherheit
- Winddichtigkeit
- Regensicherheit
- Verarbeitung in unterschiedlichen Lattabständen

Moltkestraße 37/38 39576 Stendal  
☎ 03931 - 216671  
Fax: 03931 - 796793  
[www.bautec-duesseldorf.de](http://www.bautec-duesseldorf.de)  
e-mail: info@bautec-duesseldorf.de

Am Schneisbroich 17  
40468 Düsseldorf  
☎ 0211 - 424123  
Fax: 0211 - 424138

**Bäder komplett mit Fliesen-Decken-Beleuchtung**

**Heizungsanlagen mit 24h Notdienst**

**Solaranlagen**

**Lüftungsanlagen**

**zentrale Staubsauganlage**

**Jens Schulz**  
*Bäder & Heizungen*

Dorfstraße 35 29416 Benkendorf  
Tel. 039032/222  
Fax 039032/98041

**K&R**

**Fensterbau GmbH**

Gardelegenerstraße 60 · 29410 Salzwedel  
Telefon: 03901/8399-0 · Telefax: 03901/8399-18  
E-Mail: [KURFenster@aol.com](mailto:KURFenster@aol.com)

**Kunststoff Fenster und Haustüren**  
**Aluminium Haustüren · Rollladenbau · Montage**

# 2. Finanzierung und Förderung

## 2. Finanzierung und Förderung

### Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung

Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung hat den Zweck, die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung von Zuschüssen und von eventuell erzielbaren Einnahmen aus Mieten zu ermitteln. Sie zeigt auf, ob das Bauvorhaben für Sie tragbar ist. Darin sind folgende Kosten zu berücksichtigen:

1. Kapitalkosten – Aufwand an Zinsen- und Tilgungsbeiträgen sowie Verwaltungskosten für das Fremdkapital/ Erbbauzins
2. Verwaltungskosten
3. Steuern – Grundsteuern
4. Betriebskosten – Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Zentralheizung, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Versicherungsbeiträge (für z. B. Gebäudehausratversicherung)

5. Bauunterhaltungskosten – Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind im Voraus nicht exakt zu ermitteln und unterliegen laufenden Veränderungen. Bei einer überschlägigen Ermittlung können Sie von Ihren derzeitigen Kosten bezogen auf Ihre derzeitige Wohnfläche ausgehen. Der Ansatz bei der Belastungsberechnung beträgt 2,00 Euro/Monat je m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Für weitere Fragen stehen Ihnen jederzeit Ihre Berater der Bank/ Kreditinstitut zur Verfügung.

### Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierungsmaßnahme planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für

Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

### Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge nach den Kommunalabgabegesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet in der Regel nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemisst.

### Notwendige Unterlagen

Der Grundstückseigentümer hat zu beachten, dass zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist.

### Dorferneuerungsprogramme

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der



# 2. Finanzierung und Förderung

Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergeinschaften Flurbereinigung (das ist der Zusammenschluss der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger.

Zuständig für die Bewilligung der Zuschüsse ist das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung in Salzwedel.

## Förderprogramme im Umweltbereich

Wer erneuerbare Energien wie Sonne, Wasser oder Windenergie nutzen möchte, kann hierfür einen Zuschuss beantragen. Ebenso sind unter anderem Zuschüsse für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Energie- und

CO<sub>2</sub>-Einsparung bei Gebäuden oder zur Erhaltung ökologischer Schulhofgestaltung möglich. Die nachfolgende Übersicht gibt Informationen über Inhalte von unterschiedlichen Förderprogrammen, Art und Höhe der Förderungen sowie die zuständigen Ansprechpartner.

<b>Maßnahmen zur Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung</b>				
<b>Programmbezeichnung</b>	<b>Fördergegenstand</b>	<b>Art und Höhe der Förderung</b>	<b>Antragsberechtigter</b>	<b>Förderer</b>
Förderung von regenerativen Energien	Solarkollektoranlagen Photovoltaikanlagen	additive Förderung zur Bundes/Landesförderung und privater Förderung bis 49% der förderfähigen Kosten (max. 1.532 €)	natürliche Personen, juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, Vereinigung	KfW
Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	Solarkollektoranlagen Photovoltaikanlagen Wärmepumpenanlagen Wasserkraftanlagen Windkraftanlagen Anlagen zur Verfeuerung fester Biomassen Anlagen zur Gewinnung von Biogas	Festbetragsfinanzierung durch rückzahlbare Zuschüsse (Projektförderung) Zuschüsse im einzelnen siehe Richtlinie Bundesamt für Wirtschaft	natürliche Personen, Personengesellschaften, juristische Personen des privaten Rechts, die Eigentümer, Pächter oder Miete der Anwesen sind, auf denen die Anlagen errichtet, erweitert oder reaktiviert werden sollen	Bundesministerium für Wirtschaft Informationen und Anträge Bundesamt für Wirtschaft Frankfurter Str. 29-31 65760 Eschborn o 61 96/40-493 Fax 404-212
Phönix-Solar-Projekt (Anbieter unabhängige non-Profit-Initiative)	Solarkollektoranlagen	Möglichkeit zum Erwerb einer kostengünstigen Solarkollektoranlage. Hilfestellung bei der Planung und Installation. Hilfestellung zur Selbstmontage. Möglichkeit zur fertigen Installation durch "Phönix-Solarwerker"	jedermann	KfW

# 2. Finanzierung und Förderung

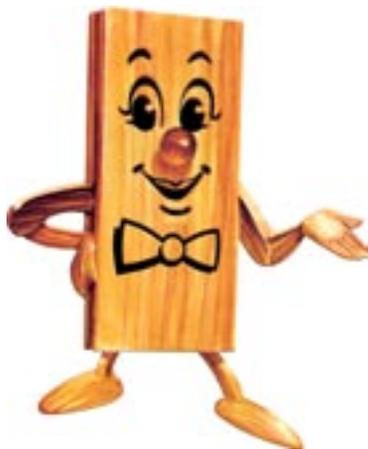
## 2. Finanzierung und Förderung

Programmbezeichnung	Fördergegenstand	Art und Höhe der Förderung	Antragsberechtigter	Förderer
Rationelle Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen REN	Mess-, Regel- und Speichersysteme zur verbesserten Energieausnutzung, Anlagen zur Abwärmehückgewinnung, Wärmepumpen mit kombinierter Raumwärme- und Warmwasserversorgung, Solarkollektoranlagen, Biogas- und Biomasseanlagen, Wasserkraftanlagen, Photovoltaikanlagen	Zuwendung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses in Höhe von 15 - 25% der Ausgaben, je nach Art der Maßnahme Höhe der gesamten öffentlichen Förderung darf 49% der zuwendungsfähigen Ausgaben nicht überschreiten.	natürliche Personen, Vereinigungen, juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts	KfW
CO <sub>2</sub> -Minderungsprogramm (im Gebäudebestand)	Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudeaußenhülle einschl. des Daches und Einbau von Wärmeschutzfenstern (bei Gebäuden, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist), Installation von Brennwertkesseln (bei Ersatz von Einzelöfen oder Heizkesseln, die älter als 10 Jahre sind)	zinsverbilligtes Darlehen (25 unter Marktzins)	Gebäude-Eigentümer (auch Unternehmen)	Kreditanstalt für Wiederaufbau Informationen und Anträge örtliche Kreditinstitute



Fachkundige Beratung und Service  
sind unsere Stärken

16



HOLZ hat ein  
ZUHAUSE

**HOLZKONTOR**

**BRANDES & LUHMANN**

**GARDELEGEN**

☎ Tel. 03907 / 70 10 · Fax 03907 / 7 01 22 ☎

# **Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH Venohr**

Schlüsselfertiges Bauen · Hochbau · Wohn- u. Geschäftsbauten · Industrie- u. Gewerbebauten

Telefon: 03 90 05 / 97 10  
Telefax: 03 90 05 / 97 17 1

Internet: [www.Bau-Venohr.de](http://www.Bau-Venohr.de)  
e-mail: [info@Bau-Venohr.de](mailto:info@Bau-Venohr.de)

**Postanschrift und Betriebsstätte:**

Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH Venohr  
Klötzer Straße 34 b · 38486 Kusey

## **Baustoffe – kein Problem Fliesen – Baustoffe**

29416 Wöpel

An der B 245

Tel. 039035/8282-8283

Fax 039035/8202

**BAUSTOFF**

**CENTER**

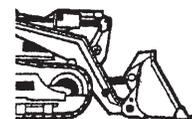
**WÖPEL GmbH**



**ASTKA**  
Bauunternehmen  
ALTMERSLEBEN



ALLGEMEINER STRASSENBAU  
PFLASTERARBEITEN  
ROHRLEITUNGSBAU  
KABELLEITUNGSTIEFBAU  
GASLEITUNGSBAU  
LANDSCHAFTSBAU



ASTKA BAUUNTERNEHMEN GmbH  
HINTERSTRASSE 91  
39624 ALTMERSLEBEN/MILDE  
TEL. (03 90 80) 21 55 · FAX 31 23

# 3. Das Baugrundstück

## 3. Das Baugrundstück

### Auswahl des Grundstücks

Wer ein Eigenheim bauen will, muss sich zunächst ein baureifes Grundstück beschaffen. Je nach Wohnort entsteht ein erheblicher Zeitaufwand für die Grundstückssuche. Oft lohnt es sich, bei der Gemeindeverwaltung danach zu fragen, ob baureife Grundstücke angeboten werden oder wo mit der Erschließung von Grundstücken zu rechnen ist.

Beim Bauamt der Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft oder des Landkreises kann man den **Flächennutzungsplan** und den **Bebauungsplan** einsehen. Daraus lässt sich entnehmen,

- welches Gelände zur Bebauung freigegeben bzw. als Bauerwartungsland ausgewiesen ist,
- ob die Bebauung in dem betreffenden Gebiet für Wohn- oder Industriezwecke geplant ist,
- ob und wo Straßen, Schienenwege usw. gebaut werden sollen.

Wer solche Erkundigungen nicht einzieht, geht das Risiko ein, später unangenehm überrascht zu werden. So könnte es z. B. passieren, dass in der Nähe des eigenen Grundstücks eine Straße, Hochhäuser oder ein Industriebetrieb errichtet werden. Das teuer bezahlte Grundstück verliert dann u. U. erheblich an Wert.

### Grundstückserwerb

Bei einem Grundstückskauf muss immer ein Notar mitwirken. Jeder Kauf muss durch ihn beurkundet werden.

Der Grundstückserwerb geschieht praktisch in drei Phasen:

- zuerst kommt der notarielle Abschluss des Kaufvertrages,
- dann die sogenannte Auflassung (das ist die notarielle Einigungserklärung von Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang), die gewöhnlich auch bereits zusammen mit dem Kaufvertrag beurkundet wird,
- schließlich die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.

Erst mit der Grundbucheintragung ist der Käufer tatsächlich Eigentümer des Grundstücks. Bevor der Käufer als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird, wird häufig eine Auflassungsvormerkung für ihn beantragt und eingetragen. Damit wird er gegen eine für ihn nachteilige Verfügung des Verkäufers über das Grundstück, z. B. eine anderweitige Veräußerung oder Belastung des Grundstücks, geschützt.

Um die genauen und endgültigen Kosten für ein Grundstück überblicken zu können, muss der Käufer zunächst wissen, welche Beiträge für die Grundstückserschließung noch von ihm gefordert werden können. Hier ist die zuständige Gemeindeverwaltung bzw. das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft zu befragen.



# Kompetente Partner stellen sich vor

18



Gerstedter Weg 8  
**29410 Salzwedel**  
 Tel. (0 39 01) 47 76 92  
 Fax (0 39 01) 47 76 93  
 Funk (01 71) 5 31 30 46  
 e-Mail: Mietpark@web.de

Öffnungszeiten:  
 Mo.-Fr. 7-18 Uhr  
 Sa. 8-12 Uhr

**Salzwedeler Mietpark**  
SMG GmbH  
 Baumaschinen  
**Verkauf/Vermietung/Service**  
 Gerüstverleih

**Bernd Kowski** **Allianz** 

Hauptvertretung

Holzmarktstraße 34  
 29410 Salzwedel  
 Tel./Fax (03901) 26060

Bürozeiten  
 Di., Do. 9-12 Uhr  
 15-18 Uhr  
 Freitag 9-12 Uhr  
 Samstag 9-11 Uhr  
 und nach Vereinbarung

Privat  
 Neutorstraße 50  
 Telefon (03901) 26622

**RAUSCHER BAU**  
*Wir putzen Sie raus!*  
GmbH

**Putz- & Estricharbeiten aus einer Hand**

Dorfstraße 5 · 29413 Cheine  
 Telefon 03901 / 31 733 · Fax 82 579  
 Funk 0171 / 52 60 105  
 rauscher-bau-gmbh@t-online.de

Für eine saubere Umwelt –  
**DEU** – wir sind Ihr Partner

- Transportleistungen (Fahrzeug ausgerüstet mit Ladebagger)
- Containerdienst
- Abfuhr von Bauschutt, hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Asbest
- maschinelle Kehrleistungen
- Asbestentsorgung

**Deponie-, Entsorgungs- und Umwelttechnik GmbH Salzwedel**

Gartenstraße 28 · 29410 Salzwedel  
 ☎ (0 39 01) 42 22 12 · Fax (0 39 01) 42 23 15

**Leistungsfähige Betriebe mit „Persönlicher Note“**

Maurermeister  
**Andreas Zimmer**  
 Bahnhofstraße 95 b · 29413 Wallstawe  
 Telefon 039033-219  
 Telefax 039033/97915



**RONNY LÜDEMANN**  
 Dachdeckermeisterbetrieb seit 1930

- Ausführung von Flach- und Steildächern aller Art
- Fassadenverkleidungen • Dachklempnerarbeiten • Gerüstbau

Schäfertor 6 · 29413 Flecken Diesdorf  
 Telefon (0 39 02) **91 31** · Telefax **91 32**

**Bauunternehmen**

**39624 Platze** *Lothar Schultz*  
 Tel. (039 030) 2210  
 Fax (039 030) 3133



- Neubau
- Umbau und Ausbau
- Baureparaturen
- Vollwärmeschutzfassaden

# 4. Partner der Bauplanung und des Bauablaufes

## 4. Partner der Bauplanung und des Bauablaufes

### Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zu Stande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

### Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt.

### Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder, man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

### Wer bzw. was kostet wieviel ?

Immobilienmakler  
3,42% des Verkaufspreises  
Berechnung nach der "HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure", das sind 7-10% der reinen Baukosten (ohne Grundstück und Nebenkosten)  
Bank  
bis zu 2% Provision der Kreditsumme u.U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite  
Notar  
1 bis 1,5% der notariellen Kaufsumme  
Grunderwerbssteuer  
3,5% der notariellen Kaufsumme  
Handwerker  
Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von Euro 25,- bis Euro 75,-)

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmög-

lichkeiten und die Einbindung in die Umgebung.

Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

### Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann



# 4. Partner der Bauplanung und des Bauablaufes

## 4. Partner der Bauplanung und des Bauablaufes

mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei evtl. noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Bau geschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

### Der Bauträger

Mann kann sich sein Haus von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen "im Paket". Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesem Vorteil stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber. Ergänzend zu den "klassischen" Bauformen ist auch ein Blick auf die Angebotspalette der Fertighausanbieter interessant. Die Vorteile von Fertighäusern liegen z. B. in einem besonders geringen Flächenbedarf für Außen- und Zwischenwände bei sehr guter Wärmedämmung.

Durch einen hohen Vorproduktionsanteil und sehr kurze Bauzeiten unterstützen Sie eine günstige Finanzierung. Der Leistungsumfang reicht auch beim Fertighaus vom klassischen Ausbauhaus bis zum schlüsselfertigen Eigenheim. Ein Fertighaus ist ebenso wie andere Bauformen als staatlich förderfähiges Niedrigenergiehaus erstellbar.

### Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig.



## 5. Das Baurecht

### Bauplanungsrecht

In einem dicht besiedelten Land wie der Bundesrepublik Deutschland sind öffentlich-rechtliche Regelungen über die Zulässigkeit des Bauens unverzichtbar. Im Baugenehmigungsverfahren wird daher geprüft, ob das beabsichtigte Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht widerspricht. Hierbei geht es in erster Linie darum, ob das Vorhaben mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einklang steht.

Das Bauplanungsrecht des Bundes ist im Baugesetzbuch und den ergänzenden Vorschriften (vor allem Baunutzungsverordnung) geregelt. Bundeseinheitlich verpflichtet sind die Gemeinden, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sind zu unterscheiden in

- den Flächennutzungsplan,
- den Bebauungsplan.

Der **Flächennutzungsplan** ist ein vorbereitender Plan. Er stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan gibt noch kein Recht zum Bauen.

Ein **Bebauungsplan** ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne werden von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) kommt in Betracht, wenn ein Investor ein konkretes Vorhaben verwirklichen will und die Gemeinde das Vorhaben für städtebaulich sinnvoll erachtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein schnelles Verfahren, bei dem der Investor die Erschließung auf seine Kosten übernimmt und dafür von der Gemeinde ein Baurecht mit Bauverpflichtung erhält.

Nicht zu den Bauleitplänen gehören die sogenannten "informellen" städtebaulichen Planungen, wie z. B. städtebauliche Entwicklungspläne und Rahmenpläne. Sie haben keine rechtliche Bindungswirkung. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne und als Bebauungspläne übergeleitete "alte" Pläne sind dagegen verbindlich. Die darin konkretisierten Festsetzungen für einen bestimmten Gemeindeteil setzen die Grundstücksnutzung rechtsverbindlich für jedermann fest.

Die Gemeinde kann die städtebauliche Ordnung ihres Gebietes in den Einzelheiten regeln. Sie kann sich aber auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf wenige Festsetzungen

beschränken. Als abschließende und ausschließliche Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung ist ein Bebauungsplan nur dann ausreichend, wenn sein Inhalt bestimmten Mindestanforderungen genügt, und zwar, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Abweichungen im Wege einer Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden. Die Möglichkeit, Ausnahmen zuzulassen, muss bereits im Bebauungsplan vorgesehen sein. Auch in anderen Fällen, in denen im Bebauungsplan keine Ausnahmen vorgesehen sind, können Abweichungen durch Befreiung zugelassen werden. Allerdings ist das nur im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich. Voraussetzung dafür ist in erster Linie, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führt; auf die

## Kompetente Partner an Ihrer Seite

### Rechtsanwaltskanzlei

**Ahlke Gerdes-Thiele \* \*\* & Norbert Zepig \*\***

Büro Gardelegen:  
Am Gericht 2  
Telefon 0 39 07/25 40  
Telefax 0 39 07/4 16 91

Büro Kalbe/M:  
E.-Thalman-Straße 44  
Telefon 03 90 80/8 01 87  
Telefax 03 90 80/8 01 86

\* **Fachanwältin für Familienrecht**

\*\* **zugelassen beim Oberlandesgericht Naumburg**

## 5. Das Baurecht

Interessen der Nachbarn ist Rücksicht zu nehmen.

Liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, so ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und die Erschließung gesichert ist.

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist anzunehmen, wenn eine tatsächliche, aufeinanderfolgende Bebauung von einer gewissen Dichte besteht, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Bauvorhaben im Wesentlichen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das neue Gebäude muss sich also dem vorhandenen Bestand anpassen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil kann auch formell durch eine Satzung festgelegt sein.

Liegt kein Bebauungsplan vor und liegt das Grundstück auch nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so liegt es im sogenannten Außenbereich. Hier sind Wohngebäude, sofern sie nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen - hierzu gehören auch Altenteilhäuser - nur ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Der Außenbereich soll nämlich von einer wesensfremden Bebauung freigehalten werden und die natürliche Eigenart der Landschaft - auch im Interesse der Erholungssuchenden - erhalten bleiben. Die

bauliche Entwicklung soll sich daher grundsätzlich nur in Gebieten mit Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vollziehen.

Bestimmte Bauvorhaben im Außenbereich, die im Zusammenhang mit vorhandenen bebauten Grundstücken stehen, sind aber unter erleichterten Voraussetzungen zulässig. Hierbei handelt es sich u. a. um Nutzungsänderungen, Ersatzbauten, bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden (teilprivilegierte Vorhaben).

Ein Bauvorhaben kann auch im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan zulässig sein. Der Bebauungsplan muss dann allerdings Planreife haben, d. h. es muss erkennbar sein, dass er in dieser Form verabschiedet wird, und der Antragsteller muss die Festsetzung des künftigen Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.

In allen oben genannten Fällen muss die Erschließung gesichert sein. Zu einer gesicherten Erschließung gehört im allgemeinen der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung - im Regelfall der Anschluss an eine zentrale Kanalisation - und der Anschluss an das Energieversorgungsnetz. Diese Erschließungsanlagen müssen spätestens bei der Fertigstellung des Bauvorhabens benutzbar sein. Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, wann mit der Erschließung eines Grundstücks zu rechnen ist.

Sie haben grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Erschließung!

Für den Bauinteressenten als besonders wichtig bleibt festzu-

halten: Nur Grundstücke mit Baurecht und Erschließung sind bebaubar. Davon zu unterscheiden sind Grundstücke mit Aussicht auf künftiges Baurecht, sogenanntes Bauerwartungsland.

Hinsichtlich der Baulandeigenschaften eines Grundstückes sollte sich der Bauwillige rechtzeitig bei der Gemeinde oder der Baugenehmigungsbehörde erkundigen.

### Bauordnungsrecht

Seit dem 1. Mai 2001 gilt in Sachsen-Anhalt eine neue Landesbauordnung (GVBl. Nr. 6, S. 50).

Die Bauordnung ist neben dem Baugesetzbuch des Bundes die wichtigste Vorschrift für das Bauen. Eine Reihe neuer Regelungen soll Bauen in Sachsen-Anhalt künftig noch einfacher machen. Vor allem für Bauherrinnen und Bauherren bringt das neue Recht wesentliche Erleichterungen.

Hier einige wichtige Neuerungen:

- Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung  
Jedoch dürfen auch in Zukunft durch die Teilung eines Grundstückes keine Zustände geschaffen werden, die den Vorschriften der Bauordnung entgegenstehen. Die Verantwortung dafür trägt die/der Bauherrin/Bauherr bzw. Eigentümerin/Eigentümer.
- Einführung von Vorschriften zum barrierefreien Bauen  
Das Gesetz fordert, dass Baulichkeiten die öffentlich zugänglich sind, so herzustellen und instand zu halten sind, dass diese von Menschen mit Behinderung, Kranken, Kindern, älteren Menschen oder Personen mit Klein-

## 5. Das Baurecht

kindern ohne fremde Hilfe erreicht und zweckentsprechend genutzt werden können.

- Einführung eines Genehmigungsverfahren  
Danach sind bestimmte Vorhaben, z. B. Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes freigestellt, wenn sie den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung des Grundstückes gesichert ist. Hier tragen die Gemeinden aufgrund ihrer Planungshoheit die Verantwortung. Die Bauunterlagen sind dort einzureichen. Sowohl die Gemeinde als auch die/der Bauherrin/Bauherr kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Baugenehmigungsverfahren verlangen. Die/der Bauherrin / Bauherr hat dem unmittelbar angrenzenden Nachbarn vor Baubeginn mitzuteilen, dass ein Bauvorhaben durchgeführt werden soll. Eine Woche vor Baubeginn ist dem Bauordnungsamt des Landkreises der Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Grundsätzlich trägt die Bauherrin bzw. der Bauherr bei diesem Verfahren die Verantwortung dafür, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. So sind beispielsweise notwendige Prüfungen, wie sicherheitsrelevante bautechnische Nachweise von Sachverständigen eigenständig einzuholen und auf der Baustelle vorzuhalten.

- Erweiterung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens  
Zur Vereinfachung und Beschleunigung

wird der Anwendungsumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens erweitert und das Verfahren zum Regelverfahren erklärt, wie z. B. Nutzungsänderungen (Umbau von einer Scheune zum Wohnhaus).

- Straffung denkmalrechtlicher Verfahren  
Grundsätzlich bleibt die Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz bestehen. Nach Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit ist innerhalb von 2 Monaten über den Antrag durch die zuständige Denkmalschutzbehörde zu entscheiden.

### Die Baugenehmigung

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungsbedürftig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Außerdem besteht das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder rückgebaut werden muss.

Aus diesem Grund ist eine umfassende Bauberatung vor Baubeginn unbedingt zu empfehlen. Dabei ist bei der Beratung von spezifischen Problemen unbedingt die Einbeziehung eines Bauvorlageberechtigten notwendig. Zur Erstellung von Bauunterlagen und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten, Ingenieure und andere Bauvorlage-

berechtigte herangezogen werden. Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens, insbesondere seiner planungsrechtlichen Zulässigkeit, ein schriftlicher Bescheid erteilt werden. Diese spezielle Bauvoranfrage wird mit einem Bescheid abgeschlossen, auch Bauvorbescheid genannt.

Dieser Bauvorbescheid ist dann wieder Grundlage für den darauf aufbauenden Bauantrag.

Um derartige Fragen eines Bauvorbescheides entscheiden zu können, sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Übersichtsplan; Lageskizze auf der Grundlage der Liegenschaftskarte
- Baubeschreibung; Bauentwurfsskizzen.

Sie sollten mindestens 3-fach im Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel eingereicht werden. Weiterhin ist ein Bauvorhaben nur genehmigungsfähig, soweit die Erschließung des Baugrundstücks gesichert ist. Als Erschließung gilt die Summe aller Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, Grundstücke baulich zu nutzen und an Verkehrs- und Versorgungsnetze anzuschließen.

### Der Bauantrag

Dem Bauantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Formulare gibt es im Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel) müssen unter anderem folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Übersichtsplan
- Lageplan auf der Grundlage der Liegenschaftskarte

# Bauplanung und Ausführung

24



**planum**<sup>®</sup>

Planungsgesellschaft für Umwelttechnik mbH  
Kleiner Stegel 8  
29410 Salzwedel

Bauantragsunterlagen, Planung, Beratung  
Bauüberwachung, Baubegleitung  
Hochbau & Tiefbau & Kläranlagen

Ansprechpartner: Dipl. Ing. Bert Schulze  
Tel.: 03901 830 500 Fax.: 03901 830 599  
email: info@planum-gmbh.de Internet: www.planum-gmbh.de

Planungsbüro  
**HEIKO TIETGE**

----- Dipl.-Ingenieur (FH) -----

Rimpaustraße 2 · 38486 Kunrau  
Telefon: 03 90 08/7 87 · Fax: 03 90 08/82 99 88  
E-Mail: PBTietge@t-online.de

**Bauplanung \* Vergabe \* Bauüberwachung**

**Planungsbüro Göhrs**

Ing. Büro für Bauplanung

Haus-Beimler-Straße 14 · 29416 Pretzier  
Telefon/Telefax 039037/440

**BAUPLANUNGSBÜRO DOREEN LAUDIEN**

Beratung + Planung + Baubetreuung  
- Ihre zuverlässige Planung im Hochbau -

Melanchthonstraße 7 · 29410 Salzwedel  
Telefon/Fax: 03901/422896 · Funk: 0175/2862647

**Ingenieurbüro Hochbau**

**Dipl.-Ing. (FH) Helmut Reinemann**

**Bauplanungen Bauberatung**  
**Bauleitung Gutachten**

Tel. 03907 - 731267 Bahnhofstraße 43  
Fax 03907 - 731258 39638 Gardelegen  
E-Mail: altmarkplan@t-online.de



GmbH Engineering

- Baugrunduntersuchung
- Abfall
- Altlasten
- Umwelt
- Planung betrieblicher Tankanlagen

Große St.-Ilsen-Straße 22 Tel.: (0 39 01) 8 11 67-68  
D-29410 Salzwedel Fax: (0 39 01) 8 11 69

DIPL.-ING. **MAX KROLL**  
INGENIEURBÜRO FÜR STATIK UND KONSTRUKTION

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Sanierung von Stahl- und Spannbetontragwerken,  
Statik im Hoch- und Ingenieurbau.

29410 Salzwedel · Burgstraße 77  
Tel. 03901-82500 · Fax 03901-82501  
E-Mail: kontakt@kroll-ing-buero.de  
Internet: www.kroll-ing-buero.de

Wir erstellen die Tragwerksplanung (Statik) für:  
Hoch-, Ingenieur- und Industriebauten  
Wir planen, beraten, berechnen und konstruieren, wir erstellen Gutachten.  
Uns zeichnet aus: *Vielseitigkeit – Kompetenz – Erfahrung – Zuverlässigkeit*  
Wir helfen Ihnen, Ihre baulichen Visionen zu verwirklichen!

## 5. Das Baurecht

- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- bautechnische Nachweise
- Nachweise Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektro).

Diese Bauvorlagen sind mindestens 3-fach dem Bauordnungsamt des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen.

Dort wird der Bauantrag auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft.

Innerhalb von 5 Tagen wird eine Eingangsbestätigung erstellt. Sollten Unterlagen fehlen, was leider des Öfteren der Fall ist, ruht das Verfahren bis zur Vervollständigung der Unterlagen.

Sind alle Unterlagen vollständig, werden Stellungnahmen verschiedener Fachbereiche, Dienststellen (Planungsamt, Umweltamt, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, u. a.) und das Einvernehmen der

zuständigen Kommune eingeholt. Die Beteiligung von Nachbarn wird dann notwendig, wenn eine Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen oder eine Befreiung bzw. Ausnahme von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird.

Weiterhin ist zu prüfen, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften über Grenzabstände, Zugänglichkeit des Baugrundstücks oder die notwendigen Einstellplätze eingehalten werden.

Ist das nicht der Fall, besteht die Möglichkeit, über sogenannte Baulasten dennoch die Baugenehmigung zu erhalten.

Die häufigste Art ist die Abstandflächenbaulast.

Hält Ihr Bauvorhaben den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur

Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden, wenn durch eine Baulast gesichert ist, dass die baulichen Anlagen auf dem benachbarten Grundstück den vorgeschriebenen Abstand von dieser fiktiven Grenze einhalten.

Es wird also im Einvernehmen mit Ihrem Nachbarn eine für beide Seiten verbindliche "neue" Grenze für die Bebaubarkeit festgelegt. Die Eintragung der Baulast in das beim Bauordnungsamt geführte Baulastenverzeichnis erfolgt durch schriftliche Erklärung des jeweiligen Grundstückseigentümers und ist kostenpflichtig.

### Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bemerkungen, Bedingungen, Auflagen und Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn und die abschließende Fertigstellung, teilweise auch die Rohbaufertigstellung sind dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind entsprechende Formulare beigefügt.

### Denkmalschutz

Sprechende Dokumente der Zeit bewahren. Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht nur

um einige historische Prunkstücke, wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensemble (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen.

Auch Kleinigkeiten, wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein - allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren. Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit - abgesehen davon, dass Sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen. Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn Sie erfahren, dass ihr Anwesen ein Baudenkmal ist.

Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten. Haben Sie keine Angst! Besitzen Sie ein altes Bild oder Möbelstück, so erfreuen Sie sich daran, und es hat einen besonderen Wert für Sie. Warum soll dies mit ihrem alten Haus anders sein? Auch hieran können Sie Freude finden, denn es ist etwas Besonderes. Mit Vergünstigungen hilft Ihnen der Staat dabei.

## 5. Das Baurecht

Es kann die wiedererwachte Liebe zum Historischen freilich auch in falsche Bahnen gelenkt werden. Wenn man mit Baudenkmalern umgeht wie mit Theaterkulissen, zerstört man ihren Zeugnischarakter. Da werden alte Bauten abgerissen und an ganz anderer Stelle so oder ähnlich wieder aufgebaut. Oder es entstehen von Grund auf funkelneue Nachbauten, die so tun, als ob sie alt wären.

Was dabei auf der Strecke bleibt, ist die für das Denkmal unverzichtbare geschichtliche Glaubwürdigkeit. So wächst aus der immer mehr in Mode kommenden, immer bedenkenloseren Beliebigkeit, mit der historische Bausubstanzen oder ihre Formen eingesetzt werden, eine neue Gefahr. Der vortäuschende Umgang mit der Geschichte, die Unwahrhaftigkeit des Dargestellten sind ebenso geeignet, Vergangenheit zu verdrängen und unwirklich zu machen, wie die Zerstörung des Echten. Wo man auf Altes stößt, muss man seiner Echtheit vertrauen dürfen. Wird es erst einmal üblich, Scheinaltes beliebig zu platzieren, so wird das Vertrauen auch zum wirklichen Historischen nachhaltig unterpült.

Was wir zerstört haben, was wir haben zugrunde gehen lassen, können wir uns nicht neu schaffen, auch nicht mit noch soviel Geld. Richten wir alle Kräfte auf das, was wir noch haben.

### **Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt regelt das Verfahren, den Umgang mit Kulturdenkmälern, Rechte und Pflich-

ten, aber auch Hilfen und Unterstützungen der Denkmaleigentümer. Es versucht darüber hinaus, den Schutz der Baudenkmalern auch da sicherzustellen, wo entgegenstehende Interessen oder Gleichgültigkeit ihre Erhaltung gefährden. Doch es zeigt sich immer wieder: Denkmäler lassen sich auf die Dauer nicht durch Gesetz oder Zwang erhalten. Ihre Rettung und sinnvolle Nutzung hängen ganz wesentlich vom überzeugenden Gespräch zwischen Denkmalschützern und Eigentümern ab und von der öffentlichen Meinung. Immer mehr Baudenkmalern verdanken ihre Erhaltung dem engagierten Wirken örtlicher Bürgerinitiativen.

### **Denkmalverzeichnis**

Die Listen, in denen die bisher bekannten Baudenkmalern, Ensembles und Bodendenkmäler eingetragen sind, heißen Denkmalverzeichnis. Dieses Verzeichnis liegt beim Altmarkkreis Salzwedel im Sachgebiet 63.3 Denkmalschutz zur Einsichtnahme aus. Die Bürger des Landkreises können sich hier bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Klarheit darüber verschaffen, ob ihr Gebäude ein Denkmal ist und warum.

### **Genehmigungspflicht**

Instandsetzungsarbeiten und Veränderungen an Objekten im Denkmalsbereich und an Baudenkmalern bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

### **Behörden und Zuständigkeiten - Untere Denkmalschutzbehörde (Altmarkkreis Salzwedel)**

Die Untere Denkmalschutzbehörde nimmt in enger konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Belange der Denkmalpflege wahr.

Ansprechpartner:  
63.3 Denkmalschutz  
Frau Jakob, Zimmer 401  
Tel.: 03901-840401

Da die Untere Denkmalschutzbehörde in der Regel die zuständige und verfahrensführende Behörde ist, kann diese Sie beraten und Ihnen den richtigen und für Sie günstigen Weg darlegen. Hier ist die denkmalrechtliche Genehmigung, die Zuwendung, die Bescheinigung für das Finanzamt usw. zu beantragen. Auch für die Meldung von Bodenfunden sind Sie hier an der richtigen Adresse. Der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Seite gestellt sind ehrenamtlich berufene Denkmalpfleger. Sie fungieren oft als Bindeglied zwischen Bürger und Behörde.

– Andreas Marquardt  
Tel.: 039038-801

### **Verfahren**

Um einen optimalen Verfahrensablauf bei der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zu erlangen, folgende Hinweise:

– Die Untere Denkmalschutzbehörde berät Sie gern und kostenlos im Vorfeld. Ein Ortstermin ergibt Klarheit, im Vorfeld können Bedenken ausgeräumt und gezielte Beratungen durchgeführt werden. Danach kann eine Instandsetzungsstrategie entworfen und die denkmalpflegerischen Konditionen formuliert

## 5. Das Baurecht

- werden. (insbesondere mit Blick auf die Kosten wichtig)
- Es empfiehlt sich unbedingt, einen mit dem Denkmalschutz vertrauten Entwurfsverfasser zu wählen. Er kann Ihnen durch seine Erfahrung und sein Wissen in diesem Bereich erhebliche Mehrkosten ersparen.
  - Ist das Vorhaben im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, können die endgültigen Unterlagen gefertigt werden und das Genehmigungsverfahren verläuft reibungslos und zügig.

### Förderung:

Erhaltung und Instandsetzung eines Baudenkmals erfordern häufig erhebliche finanzielle Aufwendungen. Diese Belastungen für den privaten Eigentümer können jedoch nicht nur durch die sogenannte "7b-Abschreibung", sondern auch durch zahlreiche direkte und

indirekte Finanzierungshilfen wie Zuschüsse, Darlehen und Steuerbegünstigungen oft erheblich gemindert werden. Dies kommt auch in Betracht, wenn das Gebäude allein kein Baudenkmal ist, sondern nur als Teil eines Denkmalbereiches unter Denkmalschutz steht.

### Wichtig:

Alle Finanzierungshilfen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahme rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden ist.

### Zuschüsse:

Das Land Sachsen-Anhalt kann Zuschüsse für Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung von Baudenkmalen gewähren. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht jedoch nicht. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dring-

lichkeit des Einzelfalles, der Finanzkraft des Eigentümers und natürlich auch nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Es werden nur die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bezuschusst, nicht der normale Erhaltungsaufwand, der ohnehin anfällt. Wichtig zu beachten ist, dass die Zuschussanträge vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen.

### Steuervergünstigungen:

Aufwendungen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmalen werden nach §§ 7 i, 10 f, 10 g und 11 b Einkommensteuergesetz (EstG) besonders berücksichtigt (erhöhte Absetzung über 10 Jahre). Auskünfte dazu kann die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das zuständige Finanzamt oder ein Steuerberater geben.

## Sicherheit am Bau durch staatlich anerkannte Sachverständige

- Bauherren können seit dem 1. Mai 2001 Vereinfachungen im Verfahrensrecht bei bestimmten Bauvorhaben nach novellierter Bauordnung Sachsen-Anhalt nutzen!
- Bauherren müssen für die unabhängige Prüfung bestimmter bautechnischer Nachweise, wie zum Beispiel Standsicherheitsnachweise „staatlich anerkannte Sachverständige für Standsicherheit“ beauftragen. Diese Sachverständigen prüfen die Standsicherheitsnachweise, überwachen die Bauausführung und bescheinigen nach Rohbaufertigstellung gegenüber dem Bauherrn und Bauamt die Standsicherheit des Gebäudes.

Die Anerkennung dieser „staatlich anerkannten Sachverständigen“, gemäß BauO-SV-VO (Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt), wurde von der obersten Bauaufsichtsbehörde des Landes auf Berufskammern übertragen. Die Ingenieurkammer erkennt die Sachverständigen für Standsicherheit sowie Erd- und Grundbau an, die Architektenkammer die Sachverständigen für Brandschutz. Gemäß geltender Bauordnung sind beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sowie bei Genehmigungsfreistellung von Bauherren für Prüfungen, die nun die Bauaufsicht nicht mehr vor-

nimmt, „staatlich anerkannte Sachverständige“ zu beauftragen. Verbraucherschutz am Bau wird es nur geben, wo unabhängig geprüft wird!

Mit der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO-SV-VO) vom 28.09.2001 (GVBl. LSA Nr. 45/2001) wurden die nötigen Gesetzesgrundlagen für die Anerkennung in Kraft gesetzt. Diese Verordnung regelt die Anforderungen und Anerkennungsverfahren und ermöglicht es, dass die in Sachsen-Anhalt anerkannten Prüffingenieurinnen oder Prüffingenieure für Baustatik auf Antrag als „staatlich

anerkannte Sachverständige für Standsicherheit“ in ihren Fachrichtungen durch die Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt anerkannt werden können.

Eine Liste der „staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit“ nach der BauO-SV-VO ist erhältlich über die Geschäftsstelle der

Ingenieurkammer  
Sachsen-Anhalt

Hegelstraße 23  
39104 Magdeburg  
Tel.: 03 91/6 28 89 60  
Fax: 03 91/6 28 89 99  
E-Mail: info@ing-net.de  
Internet: www.ing-net.de

# Mit uns „Bauen“ Sie richtig

28

## Das ist der Maßstab

Haus AMRUM



**Festpreis**  
169.600 EUR

**Massive Bauqualität**  
**Festpreisgarantie**  
**Individuelle Planung**  
**1a Markenbaustoffe**  
**Fertigstellungsgarantie**  
**Schlüsself. Übergabe**

Haus BRAUNSCHWEIG  
1 Dach  
2-4 Wohnungen



**Festpreis**  
170.600 EUR

Haus HAMBURG



**Festpreis**  
224.200 EUR

Musterhaus-Besichtigung:  
Mo. - Fr. v. 10 - 20 Uhr  
Sa. + So. v. 11 - 17 Uhr  
Katalog im Musterhaus

Haus BORKUM



**Festpreis**  
195.900 EUR

**Fischer-Bau**<sup>®</sup>  
**Das Massivhaus.**

39326 Hohenwarsleben, Berliner Allee 3, Tel. (039204) 5900  
www.fischerbau.de, Email: fischer-bau-md@t-online.de

### Fischer-Bau

### Häuser zum Wohlfühlen

Die Natur hat es uns vorgemacht: die Schaffung verschiedener Lebensräume, die perfekt auf die Bedürfnisse unterschiedlichster Tiere zugeschnitten sind. Das Gleiche ermöglichen wir auch Ihnen: nämlich einen Lebensraum, der genau Ihren Ansprüchen und Ihrer »Natur« entspricht.

Ihren Wünschen sind dabei keinerlei Grenzen gesetzt. Ob die toskanische Villa, ein charmantes Landhäuschen im Grünen oder das moderne Schmuckstück im avantgardistischen Stil. Wir bieten Häuser zum Wohlfühlen, höchstes Niveau bis ins kleinste Detail und einen Charakter, der die eigene Individualität widerspiegelt. Mit mehr Freiraum für Ihre Kreativität und Persönlichkeit wandeln wir Ihren Traum vom eigenen Haus in massive Wirklichkeit um. Dabei legen wir großen Wert auf eine hochwertige Qualität – von der architektonisch durchdachten Planung, über die Verwendung natürlicher Materialien bis hin zur fertigen Bauausführung.

Vertrauen Sie auf ein Unternehmen, dessen Kompetenz und Know-how bereits in über 3000 erbauten Häusern bestätigt wurde. Planen auch Sie mit Fischer-Bau – und gemeinsam schaffen wir Ihr persönliches Zuhause. Denn das individuelle Bauen nach Ihren Wünschen steht bei uns immer im Vordergrund. Kommen Sie vorbei. Wir beraten Sie gerne.

## +++ Mit Holz leben – mit allen Sinnen genießen +++



Wedelheine

**Bruns**  
**Holzbau**  
Zimmereiarbeiten  
Altbaurestaurations  
Carport's



Grabow

**Bruns**  
**Fertighaus**  
GmbH & Co. KG  
Niedrigenergiehäuser  
in Holzrahmenbau  
Fachwerkhäuser



Clenze

Adresse: Am Güterbahnhof 4, 29410 Salzwedel, Tel.: 03901/32738, Fax: 32849, e-Mail: fertighaus-bruns@t-online.de

**Verbinden Sie Zukunft mit Tradition !!!**

# 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

## 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

### Naturschutz und Landschaftspflege

Beim Bau eines Hauses sollten auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Beachtung finden, da der besiedelte Bereich für viele Tier- und Pflanzenarten einen wichtigen Lebensraum darstellt.

### Garten – Gartenplanung

Der Garten will mit Überlegung geplant und angelegt sein. Er soll fachgerecht, möglichst naturnah, standortgemäß und dazu noch individuell angelegt werden, damit Sie sich darin wohlfühlen und den nötigen Ausgleich zur Berufswelt finden. Mitunter setzen die oftmals recht knapp bemessenen Grundstücke Grenzen, aber gerade in solchen Fällen ist eine gründliche Planung Voraussetzung für eine optimale Flächennutzung. Für die Anlage des Gartens gibt es keine Normen, jedoch sind einige Gestaltungsprinzipien zu beachten.

### Gesetzliche Vorschriften bei der Planung des Gartens

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes oder gemeindliche Ortsatzungen mit Festsetzungen zur Gestaltung sind zu beachten und einzuhalten. Hierzu erhalten sie Auskunft über Ihre Gemeinde. Bei genehmigten Bauvorhaben im Außenbereich (§35 BauGB) sind die Festsetzungen zur Begrünung durch das Umweltamt ebenfalls umzusetzen.

Abstandsvorschriften gibt es nur für Bäume, Sträucher und Hecken entlang von Grundstücksgrenzen (Nachbarschaftsgesetz des Landes S.-Anhalt).

### Wege, Zufahrten und Plätze

Für die Bauweise der Wege, Zufahrten und Plätze ist ausschlaggebend, wie intensiv sie in Anspruch genommen werden. Befestigte Flächen sind im Garten nur dort vorzunehmen, wo ein tatsächlicher Bedarf besteht. Hierbei ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Die Wege und Zufahrten sind möglichst direkt zu führen. Die Breite ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken und richtet sich nach der Art der Benutzung. Der Weg von der Straße zum Haus sollte eine Breite von 140 cm nicht unterschreiten. Ein Hauptgartenweg ist mit 60 – 80 cm genügend breit, zwischen Beeten reichen Arbeitswege von 30 – 40 cm aus. Garagenwege sind in einer Breite von 3 m zu erstellen. Zufahrten und Stellplätze sollten möglichst mit versickerungsfähigen

Belägen, z.B. Rasenpflastern oder Schotterrasen hergestellt werden, damit so viel Regenwasser wie möglich versickern kann. Soll eine Fläche gepflastert werden, so eignet sich Verbundpflaster.

### Erschließungen (Aufgrabungen)

Erhalten Sie den vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbestand auf Ihrem Grundstück, denn Neuanlagen sind aufwendig und erreichen ihre Funktionsfähigkeit erst nach einigen Jahren. Vermeiden Sie bei Aufgrabungen und Auffüllungen Verletzungen von Wurzeln und überirdischen Pflanzenteilen, insbesondere bei älterem Gehölzbestand.

### Einfriedungen

Die beste Einfriedung ist diejenige, die man nicht wahrnimmt. Aufdringliche Einfriedungen mit hohem Sockel, Betonpfosten, Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Innerhalb einer geschlossenen Ortschaft sollten weitgehend gleichartige Zaunformen (Höhe, Material und Farbgebung) errich-



# 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

tet werden.

Zäune sollten mit Blumen, Stauden und Sträuchern aufgelockert werden.

Koniferen sind zur Einfriedung eher nicht geeignet!

## Heimische Sträucher

Als Eingrünung (mindestens 3 m breit) pflanzen Sie am besten heimische, standortgerechte Gehölze, wie Haselnuss, Schneeball, Schlehe, Hundsrose usw. Sie bietet vielen einheimischen Tieren, wie Insekten, Vögeln und Kriechtieren, Lebensraum und Nahrungsquelle. Vielleicht können Sie die Hecke gemeinsam mit Ihrem Nachbarn an der Grundstücksgrenze pflanzen, sofern nicht durch Satzung oder B-Plan anderes bestimmt ist. Grundsätzlich gelten jedoch die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes des Landes S.- Anhalt.

Eine Übersicht möglicher standortheimischer Gehölze erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde oder beim Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel.

## Hausbaum

Hausbäume werden häufig zu besonderen Anlässen, wie Hochzeit, Taufe oder beim Hausbau, gepflanzt. Sie haben lange Tradition und stehen meist mehrere Generationen lang.

Als Hausbäume kommen hauptsächlich Laubbäume in Frage. Sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die wärmenden Sonnenstrahlen auf die Hauswand fallen.



Für größere Gärten im ländlichen Bereich sind heimische Laubbäume, wie Stieleiche, Linde, Kastanie, Wallnuss u.s.w. geeignet. Weniger Platz brauchen Eberesche, Feldahorn, Apfel und Birne als Hochstamm. Um die Bedeutung des Hausbaumes herauszustellen und schneller eine gestalterische Wirkung zu erzielen, sollten Obstbäume nur als Hochstamm sowie Laubbäume nur mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm gepflanzt werden.

### Tipps:

- Verwenden Sie bei Ihrer Gartenanlage vor allem einheimische, landschaftsgerechte Gehölze, weil heimische Tiere diese zum Überleben brauchen. Pflanzen Sie in Ihrem Garten Heckenpflanzen und Hochstämme mit alten Obstsorten.
- Verzichten Sie weitgehend auf Nadelgehölze und verwenden Sie überwiegend Laub- und Früchte tragende Gehölze

- Legen Sie keinen Rasen, sondern eine Blumenwiese an.
- Bitte verwenden Sie Kompost statt Torf !
- Überlassen Sie nach Möglichkeit einen Teil des Garten sich selbst. Sie fördern damit die Natur.
- Legen Sie Vogeltränken an, die auch gerne von Insekten besucht werden.
- Lassen Sie abgestorbene Pflanzenteile bis zum Frühjahr stehen, und lassen Sie das Laub von Bäumen und Sträuchern wenigstens teilweise liegen.
- Legen Sie einen Komposthaufen für alle Obst-, Gemüse- und Gartenabfälle an.
- Verwenden Sie keine Chemikalien.

### Blumen und Stauden

Sommerblumen und winterharte Stauden bringen Farbe und Abwechslung in Ihren Garten. Mit winterharten Stauden, auch einheimischen Arten, lassen sich trockene und feuchte, schattige und sonnige Bereiche des Gartens abwechslungsreich bepflanzen.

# 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

## 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

Hüten Sie sich davor, in einem kleinen Garten alles verwirklichen zu wollen, was das Gartencenter anbietet.

Eine gut durchdachte Gartengestaltung leistet auch einen erheblichen Beitrag zum Naturschutz.

### Naturschutz an Gebäuden

In unseren Dörfern und Städten gehören Vögel und Fledermäuse schon immer zu unserem Lebensumfeld.

Ihre Nester und Quartiere finden wir in vielen Nischen und Spalten, die sich über die Jahre in und an Gebäuden entwickelt haben.

Durch die starke Renovierung und Modernisierung sind viele dieser Lebensräume verloren gegangen. Beim Neubau eines Hauses kann man durch die vielfältigsten Möglichkeiten Abhilfe für den Quartiernotstand der Tiere schaffen. Eine Möglichkeit wäre der Einbau sogenannter Niststeine, die es für Vögel und Fledermäuse im Fachhandel gibt.

Aber auch durch Anbringung einer Fassadenverkleidung, bei der man einen kleinen Spalt (ca. 2,5cm) als Einflugmöglichkeit für Fledermäuse lässt, ist möglich. Dies reicht den Tieren aus, um im Sommer dort ihre Jungen aufzuziehen. Auch das Anbringen von Nistkästen ist eine Möglichkeit.

Dies sind nur einige wenige Alternativen Quartiere für die Tiere zu schaffen, die sich dafür mit dem Fangen vieler Insekten bedanken werden.

Rat und Hilfe bekommen Sie beim Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel und bei Naturschutzverbänden.

### Abfallwirtschaft

#### Anschlusspflicht

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich, industriell oder landbaulich genutzter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung des Altmarkkreises Salzwedel anzuschließen (Anschlusszwang). Die anfallenden Abfälle sind der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen (Überlassungspflicht). Die Anschluss- und Benutzungspflicht gilt auch für

**schaftssatzung des Altmarkkreises Salzwedel vom 11. 11. 1996, zuletzt geändert am 17.12.2001, in Verbindung mit § 11 der Abfallgebührensatzung des Altmarkkreises Salzwedel vom 16. 12. 1996, in der zur Zeit gültigen Fassung).**

Welche Abfallbehälter können genutzt werden?

Nachstehend aufgeführte MGB (Müllgroßbehälter) können im Altmarkkreis Salzwedel für die Haus- und Restmüllentsorgung genutzt werden:

	Behälter	Jahresgebühr	Zusatzentleerungsgebühr
für 1 und 2 Personenhaushalte	80 l MGB	82,92 Euro	4,30 Euro
für 3 bis 5 Personenhaushalte	120 l MGB	124,56 Euro	6,50 Euro
ab 6 Personen	240 l MGB	248,52 Euro	13,00 Euro
Mehrgeschosswohnungen	770 l MGB	1.520,16 Euro	40,50 Euro
	1.100 l MGB	2.171,16 Euro	58,00 Euro
Abfallsäcke			5,20 Euro

nur zeitweilig bewohnte oder genutzte Grundstücke, insbesondere Wochenendgrundstücke (**§ 4 der Abfallwirtschaftssatzung des Altmarkkreises Salzwedel vom 11. 11. 1996, in der zur Zeit gültigen Fassung).**

#### Es besteht eine Anzeige- und Auskunftspflicht!

Grundstückseigentümer und Anschlusspflichtige haben dem Altmarkkreis Salzwedel bzw. beauftragten Dritten für jedes anschlusspflichtige Grundstück das Vorliegen, den Umfang (insbesondere die Anzahl der auf dem Grundstück melderechtlich erfassten Personen) sowie deren Veränderung der Anschlusspflicht innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen (**§ 23 der Abfallwirt-**

Für den gelegentlichen Mehranfall von Restabfällen steht Ihnen der blaue Abfallsack mit dem Aufdruck

**"Altmarkkreis Salzwedel"** zur Verfügung.

#### **Sollten Sie Fragen zum Thema "Abfall" haben:**

##### **Auskunft erteilt:**

Frau Hoffmann unter der Telefon - Nr.: 0 39 01/8 40-4 74, Altmarkkreis Salzwedel, Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel

#### **Entsorgung von Bauabfällen und Baustellenabfälle**

Baustellenabfälle sind alle bei Neubau, Umbau, Renovierung oder Reparatur von Bauwerken

# Mit uns „Bauen“ Sie richtig

32



## Bauhauptauftragnehmer

Neu-, Um- und Ausbau  
Sanierungen, Fassaden  
Fliesen-, Putz- und  
Estricharbeiten  
Trockenbauarbeiten

Restaurator im Handwerk



Hausanschrift:

Dorfstraße 13

29413 Chüttlitz

☎ (0 39 01) 47 24 02

Fax (0 39 01) 3 40 78



**Bauholz · Hobelware · Holz im Garten**

## Holz-Friedrichs GmbH

Schützenstraße 43

38486 Klötze

Telefon 0 39 09/ 4 70 00

Fax 0 39 09/ 4 17 65

E-Mail: [holz-friedrichs@t-online.de](mailto:holz-friedrichs@t-online.de)

## Fachkundige Beratung und Service sind unsere Stärken

# 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

## 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

anfallende, aber nicht chemisch verunreinigte Abfälle (z. B. Baumaterialreste, Verpackungsmaterial, Kunststoffe, Isoliermaterial).

Teilweise enthalten sie auch Schadstoffe, wie Farben, Kleber, Isolier- und Holzschutzmittel. Die anfallenden Baustellenabfälle sind am Entstehungsort in mineralisches und nichtmineralisches Material zu trennen.

Baustellenabfälle, die nicht verwertet werden können, sind vom Besitzer zu den dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen des Altmarkkreises Salzwedel zu bringen. Die bei Baumaßnahmen anfallenden Verpackungen können im Rahmen der Verpackungsverordnung an den Hersteller zurückgegeben werden. Anfallende, besonders überwachungsbedürftige Abfälle, landläufig auch "Sonderabfälle" genannt, müssen in jedem Fall von den anderen Abfällen getrennt gesammelt und entsorgt werden. Für unsortierte Baustellenabfälle besteht eine Andienungspflicht auf den vom Altmarkkreis Salzwedel betriebenen Abfallannahmestellen.

### Bodenaushub

Bodenaushub entsteht im Wesentlichen bei Tiefbauarbeiten und besteht aus Feldgesteinen, Mutterboden, Sand, Kies, Lehm und Ton. Der Boden sollte nach Möglichkeit wieder vor Ort verwendet werden oder als Füll- oder Schüttmaterial bei Tiefbaumaßnahmen eingesetzt werden.

Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu belassen und mög-



lichst am Entstehungsort zu verwenden.

### Mineralischer Straßenaufbruch

Als mineralischer Straßenaufbruch bezeichnet man nicht chemisch verunreinigte, feste mineralische Stoffe. Diese Stoffe können bei Baumaßnahmen im Straßen-, Wege- und Brückenbau anfallen (z. B. Pflastersteine, Sand, Kies oder Schotter). Bituminöse, teerhaltige Stoffe und Straßenaufbruch mit schadstoffbelasteten Zuschlagstoffen gehören nicht zum mineralischen Straßenaufbruch und bedürfen einer getrennten Entsorgung bzw. Wiederverwertung. Mineralischer Straßenaufbruch ist vom Besitzer zu den vom Altmarkkreis Salzwedel bekannt gegebenen Abfallannahmestellen oder einer genehmigten Recyclinganlage zu bringen.

### Bauschutt

Bauschutt ist Abfall, der bei Abbruch von Bauwerken anfällt. Die anfallenden Abfälle sind bereits am Entstehungsort in recycelbares und nicht recycelbares Material zu trennen. Das recycelbare Material kann zu den Bauschuttannahmestellen des Altmarkkreises Salzwedel (s.u.) oder zu den zugelassenen Recyclingunternehmen gebracht werden. Anschriften entnehmen Sie bitte dem Branchenverzeichnis (Gelbe Seiten).

### Bauschuttdeponien des Altmarkkreises Salzwedel

Die Bauschuttannahmestellen des Altmarkkreises Salzwedel befinden sich in nachstehend aufgeführten Orten.

Standort	geöffnete Tage	Öffnungszeiten
Faulenhorst	mittwochs	08.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Rohrberg	donnerstags	08.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Gestien	freitags	08.30 Uhr bis 17.00 Uhr

# 6. Bauvorhaben und Belange des Umweltrechtes

Die Bauschuttannahmestellen werden im Auftrag des Altmarkkreises Salzwedel durch die Deponie GmbH Gardelegen betrieben. Die Entgelte für die Inanspruchnahme der Bauschuttannahmestellen und Bauschutt-Recyclinganlagen erfragen Sie bitte vor Ort oder telefonisch beim Betreiber.

### Auskunft zu den Bauschuttannahmestellen erteilt:

Deponie GmbH Gardelegen  
Herr Rieck, Tel.Nr.: 0 39 07/7 20 90

### Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist unverzüglich das

Umweltamt des Altmarkkreises Salzwedel (SB Altlasten/Bodenschutz) zu verständigen.

### Wasserwirtschaft

- Bei Baumaßnahmen, die zu einem Abwasseranfall führen, ist grundsätzlich die betreffende Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig.
  - Da sich die Gemeinden im Altmarkkreis Salzwedel weitestgehend zu Wasserverbänden zusammengeschlossen haben (Wasserverband Gardelegen, Wasserverband Klötze, Abwasserzweckverband Bismark, Wasserverband Stendal-Osterburg, VKWA Salzwedel) ist mit diesen vor der Baumaßnahme eine entsprechende Abstimmung zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorzunehmen.
  - Beim Vorhandensein von zentralen Abwasserableitungs- und -behandlungsanlagen ist das Abwasser gemäß den Satzungen des jeweiligen Verbandes zu entsorgen.
  - Sollte der Standort nicht zentral erschlossen sein, ist zur Abwasserbehandlung und -ableitung darüber hinaus zwingend eine vorherige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt) erforderlich.
  - Der jeweilige Wasserverband hat bei einer möglicherweise dezentralen Abwasserbeseitigung zu prüfen, ob für das Grundstück eine zentrale Abwasserbeseitigung tatsächlich nicht möglich ist. Sollte die zentrale Abwasser-
- beseitigung nicht möglich sein, ist durch den jeweiligen Wasserverband ein Antrag auf Freistellung von der Abwasserbeseitigungspflicht (außer Schlamm-entsorgung) bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Parallel dazu ist durch den Bauherrn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu stellen und die gewählte Abwasserbehandlung darzustellen.
- Die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich über die Anlagen der jeweiligen Wasserverbände zu realisieren. Auch hier besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.
  - Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Unmöglichkeit dessen wird eine Abstimmung mit der beteiligten Gemeinde zur Niederschlagswasserbeseitigung empfohlen.



# Wohnen und Leben in der VG Beetzendorf

## Wohnen und Leben in der VG Beetzendorf

### Vorstellung Wohnungsbaugebiet

#### Ahlum

- Erschließung des Bebauungsgebietes 2002 abgeschlossen
- Bebauungsplan 2002
- Größe der Grundstücke individuell wählbar von 500 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>

### Vorstellung Wohnungsbaugebiet

#### Rohrberg

- Erschließung des Bebauungsgebietes 2002 abgeschlossen
- Bebauungsplan 2002
- Größe der Grundstücke individuell wählbar von 650 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>
- Preis 18 Euro/m<sup>2</sup>

### Vorstellung Wohnungsbaugebiet

#### Jeeben

- Das Bebauungsgebiet ist erschlossen (Wasser, Gas, Energie, Telefon, keine zentrale Entwässerung)
- Bebauungsplan vorhanden
- Größe der Grundstücke individuell wählbar
- Noch keine festgelegten Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsgebietes vorhanden
- Offene Bebauung vorgesehen

### Vorstellung Wohnungsbaugebiet

#### Jübar

- Erschließung des Bebauungsgebietes 2002 abgeschlossen
- Bebauungsplan vorhanden
- Größe der Grundstücke individuell wählbar von 650 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>
- Noch keine festgelegten Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsgebietes vorhanden

### Interessiert?

Dann rufen Sie uns an oder  
kommen einfach vorbei!

VG Beetzendorf, Bauamt

Marschweg 3, 38489 Beetzendorf, Tel. 03 90 00/9 70

	Bauunternehmen	Um-/Ausbau
	<b>Lutz Pludra</b>	
		Gewerbekbau
		Fassaden
		Sanierung
		Mauern/Putz
Friedensstraße 14 38489 Beetzendorf www.pludrabau.de	phone 03 90 00/2 01 fax 03 90 00/96 09 mobil 01 71/7 42 07 47	



# Tischlerei Nickl

**Tischlermeister Andreas Nickl**

*Wir fertigen und montieren  
Fenster, Türen, Treppen, Möbel,  
Wintergärten, Innenausbau.*

Geschäft:

Breite Straße 18 · 38486 Klötze  
Telefon (0 39 09) 4 20 54 · Fax: (0 39 09) 4 20 90  
www.tischlerei-nickl.de

36

# ZÜRCHER HAUSTECHNIK

Inh. Thomas Zürcher



Heizung – Lüftung – Sanitär  
Kundendienst

Goethestraße 3c · 38489 Beetzendorf  
Tel. 03 90 00 / 7 50 · Fax 03 90 00 / 64 49



# Wöhler

IHR *Fach*-BETRIEB FÜR  
DÄCHER UND FASSADEN

Wolfgang Wöhler  
Dachdeckermeister  
Dorfstraße 30 · 29416 Pretzier  
Telefon (03 90 37) 4 80  
Telefax (03 90 37) 8 08 38

Dachklempnerarbeiten / Schornsteinkopfsanierungen / Gerüstbauarbeiten

## Ohne Baustoffe geht es nicht

# Kummert Stock

- Baustoffe / Güternah- und Fernverkehr -

38489 Beetzendorf, Audorfer Weg 2a

Telefon 03 90 00 - 3 00

## Kieswerk Heidelberg

GmbH & Co. KG

Telefon 03 90 35 - 3 30

Sand · Kies · Mutterboden · Mineralgemisch

# Elektro – Schulze

Inh. Rüdiger Schulze · Elektromeister

Elektrotechnik · Elektroinstallation



Beleuchtung und Service  
Elektrofußbodenheizung



Steinweg 12 · 38489 Beetzendorf/Altmark

☎ / Fax 03 90 00/3 08 · ☎ privat 03 90 00/7 38



INGENIEURBÜRO

Gutram Prochorowsky

Beratender Ingenieur

- Planung Hoch- und Tiefbau
- Tragwerksplanung
- Landwirtschaftsbau
- Bauphysik

Goethestraße 25 · 38489 Beetzendorf/Altmark  
Telefon 03 90 00/2 35 · Telefax 03 90 00/2 36

# Wohnen und Leben in der VG Beetzendorf

## Wohnen und Leben in der VG Beetzendorf

### **Vorstellung Gewerbegebiet Beetzendorf**

- Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung
- Voll erschlossen (Energie, Gas, Telefon, Frischwasser, zentrale Abwasserentsorgung)
- genehmigter Bebauungsplan vorhanden
- Größe der Grundstücke individuell wählbar
- Keine festgelegten Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsplanes

### **Ansprechpartner:**

VG Beetzendorf  
Bauamt  
Marschweg 3  
38489 Beetzendorf  
Tel. 03 90 00/9 70

### **Vorstellung Wohnungsbauggebiet Beetzendorf**

- Erschließung des Bebauungsgebietes 2002 abgeschlossen
- genehmigter Bebauungsplan vorhanden
- Größe der Grundstücke individuell wählbar, von 625 m<sup>2</sup> bis 805 m<sup>2</sup> möglich
- Grundstücksgrenzen bereits festgelegt
- Preis 24,54 Euro/m<sup>2</sup> (sämtliche Erschließungskosten im Preis enthalten)
- Bebauung ab sofort möglich

### **Vorstellung Bebauungsgebiet**

#### **Winterfeld**

- Eingeteilt in Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet mit beschränkter Nutzung
- Bebauungsgebiet ist erschlossen (Telefon, Energie, Zu- und Abwasser sowie verkehrstechnisch Erschließung)
- genehmigter Bebauungsplan
- Größe der Grundstücke individuell wählbar
- Noch keine festgelegten Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsgebietes vorhanden

### **Vorstellung Wohnungsbauggebiet**

#### **Apenburg**

- Erschließung 2002 abgeschlossen
- genehmigter Bebauungsplan 2002 vorhanden
- Größe der Grundstücke individuell wählbar
- Auch Grundstücke über 1000 m<sup>2</sup> möglich
- Noch keine festgelegten Grundstücksgrenzen innerhalb des Bebauungsgebietes vorhanden

## Stadt Gardelegen

– ein Standort im Herzen der Altmark  
– Heimatstadt Otto Reutters  
im Bundesland Sachsen-Anhalt

Einwohner	ca. 12.000
Größe	6.798 ha

Ca. 50 km nördlich der Landeshauptstadt Magdeburg liegt im Altmarkkreis Salzwedel die Stadt Gardelegen.

Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg und dem Regionalen Entwicklungskonzept Altmark der Landkreise Salzwedel und Stendal besitzt die Stadt Gardelegen eine zentrale Bedeutung für den südlichen Teil des Altmarkkreises Salzwedel und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Gewerbe dar.

In der Stadt Gardelegen sind Kindereinrichtungen sowie Schulformen, von der Grundschule bis zum Gymnasium ansässig.

Gardelegen verfügt über verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, z. B. Tennis, Fußball, Fitness, Wandermöglichkeiten, bis hin zu einem neuen modernen Waldbad mit großer Wasserrutsche.



In den vergangenen Jahren wurden verschiedene neue Wohnstandorte ausgewiesen, die den vielfältigen Bedürfnissen der Eigenheimbauer entsprechen. Die Stadt verfügt über ausreichend Flächen für Bauwillige.

Am westlichen Stadtrand in Nachbarschaft des Krankenhauses sind in den letzten Jahren bereits drei Wohnstandorte für den Eigenheimbau mit einer Gesamtfläche von ca. 32 ha erschlossen und bebaut worden.

Unmittelbar hinter dem Krankenhaus sind Eigenheime, Reihenhäuser sowie Mietwohngebäude entstanden. Mit einer Erweiterung dieses Standortes ist bereits begonnen worden.



Ein weiterer großer Wohnstandort, 24 ha, befindet sich am nordöstlichen Stadtrand.

# Gewerbe- und Industriegebiet Nord – Gardelegen



Am nördlichen Stadtrand befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Nord.

Es ist direkt durch eine Umgehungsstraße an die Bundesstraßen B 71 und B 188 angebunden. Das Industriegebiet stellt zum heutigen Zeitpunkt das größte Hanfverarbeitungszentrum Europas dar. Mit der VER-NA-RO GmbH/Hanfverarbeitung hat sich ein Unternehmen angesiedelt, das die Rohstoffe für weitere sieben Firmen liefert, welche sich ebenfalls auf dem Gebiet ansiedeln. Weitere Unternehmen die sich angesiedelt haben sind ein Betonwerk sowie die Firma ELDISI und die Firma WIPAG als Zulieferer für die Autoindustrie z. B. für VW in Wolfsburg.

Ein weiteres Industriegebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 28 ha ist in Vorbereitung.

Anschlüsse an die Autobahn A 2 Berlin – Hannover sind bei Magdeburg und Wolfsburg in jeweils 50 km Entfernung. Mit dem Bahnhof Gardelegen findet man Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn und somit an den nationalen Güter- und Personenverkehr. Über den Anschluss an den Mittelkanal in Vahldorf (35 km) lassen sich alle Güter auch über die Wasserstraßen transportieren. Aber auch die Möglichkeiten des internationalen Handelsverkehrs lassen sich im gewerbe- und Industriegebiet Gardelegen nutzen,



denn der Verkehrsflughafen Hannover – Langenhagen liegt nur ca. 135 km entfernt.

Gardelegen selbst verfügt über einen eigenen Sonderlandeplatz. Das Gewerbe- und Industriegebiet Nord hat insgesamt eine Größe von 77 ha und ist vollständig erschlossen. Somit können die Medien Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Storm sofort genutzt werden.

## Die Förderung

Die Stadt Gardelegen gehört zu den A-Fördergebieten. Dadurch können von den Investoren Regel- und Höchstfördersätze von 25 % bzw. 35 % in Anspruch genommen werden.

Gesamtfläche	Gewerbegebiet: 49 ha Industriegebiet: 28 ha
Planungsstand	Genehmigter Bebauungsplan
Erlaubte Bauhöhe	12,5 m
Geschossflächenzahl	Gewerbegebiet: 1,2 Industriegebiet: 28 ha
Erschließung	Voll erschlossen
Steuerhebesätze	Gewerbsteuer: 300 v. H. Grundsteuer A: 300 v. H. Grundsteuer B: 300 v. H.
Altlasten	Keine
Angesiedelte Branchen	Bauunternehmen, Sicherheits- und Elektrotechnik, Autohäuser, Dienstleistungsunternehmen, Betonwerk, Hanfverarbeitung.
Eigentümer	Stadt Gardelegen

Ansprechpartner:

Stadt Gardelegen  
Bauamt  
Herr Behrends  
Rudolf-Breitscheid-Straße 3  
39638 Gardelegen  
Telefon 0 39 07/71 61 70

Stadt Gardelegen  
Hauptamt  
Herr Timme  
Rudolf-Breitscheid-Straße 3  
39638 Gardelegen  
Telefon 0 39 07/71 62 18

Telefax: 0 39 07/71 62 20

E-Mail:

STA.GARDELEGEN@t-online.de

Die Durchschnittspreise für die einzelnen Areale liegen je nach Nutzung bei ca. 8 €/m<sup>2</sup>

# Verwaltungsgemeinschaft Gardelegen-Land

## Verwaltungsgemeinschaft Gardelegen-Land

### Wohn- und Gewerbegebiete

**Zichtau**  
„Alte Gärtnerei“  
5 Bauplätze

**Wiepke**  
„Wiepker Bach“  
10 Bauplätze

**Lindstedt**  
„An der Bismarker Straße“  
25.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet

**Jävenitz**  
„In den Gärten“  
15 Bauplätze

**Ackendorf**  
„Am Reuthen“  
56 Bauplätze

**Hottendorf**  
Wohngebiet  
10 Bauplätze

**„Wannefelder Straße“**  
30 Bauplätze

**Letzlingen**  
„Heinrich-Heine-Weg“  
8 Bauplätze

**„An der Salchauer Straße“**  
45.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebiet

**Wenn Sie an unseren Bauplätzen oder an Gewerbeflächen interessiert sind,  
setzen Sie sich bitte einfach mit uns in Verbindung.**

# Stadt Kalbe (Milde) Gewerbegebiet Nord I

## Stadt Kalbe (Milde) Gewerbegebiet Nord I

STADT KALBE (MILDE)  
GEWERBEGEBIET  
NORD I

41

Das Gewerbegebiet Nord I liegt im nördlichen Teil der Stadt Kalbe (Milde) (ca. 3000 Einwohner) an der Kreisstraße nach Bühne. Die Erschließung und das Planungsrecht sind gesichert.

Insgesamt stehen ca. 7,6 ha Gewerbebauland zur Verfügung. Die Bundesstraße liegt ca. 7 km entfernt und kann über Kreis- und Landesstraßen erreicht werden.

Ansprechpartner ist Herr Ruth als Leiter der Verwaltungsgemeinschaft Kalbe (Milde) unter der Anschrift:

Verwaltungsgemeinschaft Kalbe (Milde)  
Schulstraße 11  
39624 Kalbe (Milde)  
Telefon 03 90 80/9 71 10  
Telefax 03 90 80/9 71 53

Der Verkaufspreis liegt bei 5,00 Euro je m<sup>2</sup> und ist verhandelbar.

### 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 urheberrechtlich 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.  
29410062 / 1. Auflage / 2003

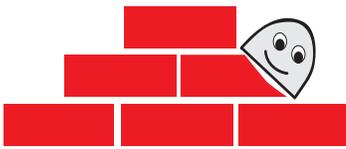
**WEKA**  
I | N | F | O

WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0  
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03  
info@weka-info.de • www.weka-info.de

**Für die gute Zusammenarbeit bedankt sich der  
WEKA info verlag gmbh – Dirk Buhle**

# PHILIPP - BAU - GMBH

**Umbau – Ausbau – Neubau**  
 Altbauanierungen · Reparaturen  
 Planungsleistungen · Finanzierungen



Mühlenweg 5  
 39649 Trippigleben  
 Telefon 039004 435  
 Telefax 039004 90013  
 D1 Funk 0160 7259098

# Drömling Entsorgung GmbH

**CONTAINERDIENST • ABBRUCH • ERDBAU**

## DEG

Hauptstraße 39  
 39649 Trippigleben  
 Telefon 039004 90883  
 Telefax 039004 90884



## SEIKON Baugesellschaft

**Beratung und  
Angebot  
KOSTENFREI**

- Massivhäuser
- Außenanlagen
- Mauerwerkstrockenlegung

### Wilfried Seineke

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen

Telefon: 03909 / 43153 · Telefax: 03909 / 42717  
 E-Mail: w.seineke@web.de · www.seineke-bau.de

## RÜDIGER WIECH ANN

Dachdeckermeister

<b>Dacheindeckungen</b>	Fritz-Reuter-Straße 22
<b>Schornsteinsanierung</b>	38486 Klötze
<b>Fassadenbekleidung</b>	Tel.: 0 39 09 / 4 24 82
<b>Dachklempnerarbeiten</b>	Fax: 0 39 09 / 51 05 86
	Funk: 01 71 / 4 51 82 12



## Stadtwirtschaft GmbH Gardelegen

Holzweg 14  
 Tel. (0 39 07) 8 00 90  
 Fax (0 39 07) 80 09 30

### Wir sind für Sie da:

#### Containerdienst:

Bereitstellung, Transport, Abfallberatung  
 Einsatz von Containern in den Größen 1,0 m³, 1,3 m³, 2,5 m³, 3,0 m³,  
 5,5 m³, 7,0 m³ und 27,6 m³ sowie der Einsatz von Stationärpressen

#### Straßenreinigung:

Maschinelle Reinigung von Straßen und Plätzen, Gullyreinigung

**Wir lösen Ihre Abfallprobleme von Hausmüll über Gewerbeabfälle  
 bis zu Verpackungsmaterial. Rufen Sie uns an!!**

# CONTAINERDIENST



(0 39 09)  
**4 31 53**

## W. SEINEKE

### Entsorgung von

Bauschutt • Erdstoffe • Holz • Schrott • Abfall

### Lieferung von

Kies • Sand • Mutterboden • Mineralgemisch

Containergrößen von 2 – 30 m³

Schrottabholung z.Zt. kostenlos

## Tischler-, Zimmerer- Dachdeckerarbeiten



- |                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| • Treppenbau         | • Fenster: Holz, Kunststoff, Alu  |
| • Parkettarbeiten    | • Türen: Holz, Kunststoff, Alu    |
| • Bauelemente        | • Rolläden: Holz, Kunststoff, Alu |
| • Rolläden, Markisen | • Fachwerke, Verblendungen        |
| • Innenausbau        | • Dachstühle, Computerabbund      |
| • Trockenbau         | • Dachdecker- u. Klempnerarbeiten |

### Eisenwarenhandel

An den Burgstücken 19 · 39638 Gardelegen · Tel. 0 39 07/71 52 05, 71 52 06

# EDDI GbR

Baustoff- und Fliesenzentrum Klötze

- Tiefbau
- Trockenbau
- Hochbau
- VWS-Fassade
- Dachbaustoffe-Fliesen/Badmöbel

Oebisfelder Straße 29a  
 Tel: 03909-3875

38486 Klötze  
 Fax: 03909-3975

# Baugebiet Kakerbeck

## Baugebiet Kakerbeck

erschlossene Baugrundstücke  
in Kakerbeck

### 1. Wohn- und Verkehrslage

Am östlichen Dorfrand  
liegendes Baugebiet.  
Wohnen in sehr ruhiger Lage  
inmitten der Altmark.  
Sie sind zentral gelegen,  
in 20 Min. bis Salzwedel oder  
Gardelegen.



### 2. Objektbeschreibung

Die Grundstücksgrößen  
betragen ca. 600 bis 650 m<sup>2</sup>/  
Grundstück und sind für die  
Bebauung mit Einfamilien-  
häusern vorgesehen.  
Die Grundstücke sind  
erschlossen und werden  
bauträgerfrei veräußert.

### 3. Kaufpreis

= **26,00** EUR/m<sup>2</sup>

### Gemeinde Kakerbeck

#### Ansprechpartner:

Landgesellschaft  
Sachsen-Anhalt  
Außenstelle Klötze  
Am Eichengrund 3  
Tel. (0 39 09) 4 70 40



# Kusey, wo das Gewerbe und die Wirtschaft pulsieren und florieren!



KINDERTAGESSTÄTTE



KLÖTZER STRASSE



SCHULE



KIRCHE

Die **Gemeinde Kusey** (1.000 Einwohner) liegt im Westen der Altmark und hat eine funktionierende Infrastruktur. Ein kleines Schwimmbad, ein Gemeindepark und die Lage am Nordrand des Drömlings bieten viele Möglichkeiten für sanften Tourismus. Das Landjugendzentrum lädt Kinder und Jugendliche zu Angeboten der offenen Jugendarbeit ein. Zahlreiche Vereine und eine aktive

Kirchengemeinde organisieren Kulturangebote im Ort.

In **Kusey** sind folgende Gewerbe ansässig: Landfleischerei „Bratke“, Bäckerei „Spiegler“ mit Café, Gaststätten, Arzt- und Zahnarztpraxis, Kindertagesstätte, Schule, Hort, evangelisches Landjugendzentrum, Jugendclub, 2 Sportplätze, 46 Betriebe, davon 18 gewerbliche, 3 Landwirtschaften, 9 Handels-

und Dienstleistungsfirmen bieten insgesamt **590 Arbeitsplätze**. Ein 19 ha großes Gewerbegebiet im Süden des Ortes ist voll erschlossen.

Den Wert **Kusey's** als lebenswerten Wohn- und interessanten Arbeitsort haben in den letzten Jahren viele neue Betriebe und Arbeitnehmer kennen und schätzen gelernt.

# Was spricht für den Gewerbstandort Kusey

## Was spricht für den Gewerbstandort Kusey

### 1.) Günstige Gewerbeflächen!

Der Quadratmeterpreis unerschlossenes Gewerbebauland in Kusey ist ausgesprochen günstig!

### 2.) Für den Endverbraucher günstige Erschließungskosten!

Die Gemeinde hat alle bisherigen Erschließungsanlagen mit einer 80%igen Förderung aus GA-Mitteln (Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur) realisiert und wir sind sicher, dies auch künftig zu tun!

### 3.) Zielorientierte und flexible Bauleitplanung!

Bereits 1991 hat die Gemeinde durch einen zukunftsorientierten Flächennutzungsplan (F-Plan) und dessen marktorientierter Fortschreibung die Weichen für Morgen gestellt! Dabei stand besonders eine flexible Planung und nachfrageorientierte Vermarktung (1.000 qm bis 40.000 qm große Grundstücke) im Vordergrund. Von den bisher im F-Plan ausgewiesenen Flächen i.G. von ca. 33 ha sind bei annähernd abgeschlossener Erschließung ca.

2/3 des Areals bebaut bzw. gewerblich genutzt!

Von der Gemeinde geplant ist die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen im F-Plan in Richtung Osten.

### 4.) Vorhandene Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Kusey ist im ausgewiesenen Bereich voll erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die innere Erschließung der Erweiterungsfläche (s. Pkt. 3) ist sehr kostengünstig zu realisieren, die äußere (Anbindung an die Kreisstraße und an die Gewerbegebietsstraße) ist praktisch vorhanden!

### 5.) Verkehrsgünstige Lage

Kusey ist verkehrsmäßig an die Landesstraßen 22 und 23 angebunden.

### 6.) Nähe zu natürlichen Ressourcen!

Kusey liegt inmitten der landwirtschaftlich geprägten Altmark und ist von großflächigen Waldgebieten umgeben.

## Kusey als Wohnort

### Im Baugebiet „Am Gutshof“ in Kusey

entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt 18 Baugrundstücke zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern.

Die Grundstücke sind voll erschlossen, d.h. es fallen keine weiteren Kosten an.

**Wenn Sie einen Standort für Ihren Betrieb suchen, sollten Sie Kusey mit in Ihre Überlegungen einbeziehen – es lohnt sich wirklich!**

### Weitere Info's erteilt die

– Gemeinde Kusey  
Klötzer Straße 24  
38486 Kusey  
Herr Bürgermeister Mann  
oder Frau Bohndieck  
Tel. (03 90 05) 2 39

– Verwaltungsgemeinschaft  
„Jeetze-Ohre-Drömling“  
Am Park 2, 38486 Kunrau  
Herr Verwaltungsleiter Kull  
Tel. (03 90 08) 8 71-60  
Fax (03 90 08) 2 17

# Neuferchau auf einen Blick

## Neuferchau auf einen Blick

### Schöne Aussichten auf ein schönes Fleckchen Grund und Boden

Ihr Wohnpark in Neuferchau



### Neuferchau auf einen Blick

**Einwohner** ca. 430

**Entfernungen**

- Klätze ca. 9 km
- Oebisfelde ca. 22 km
- Gardelegen ca. 32 km
- Wolfsburg ca. 35 km

**Verkehrsanbindungen**

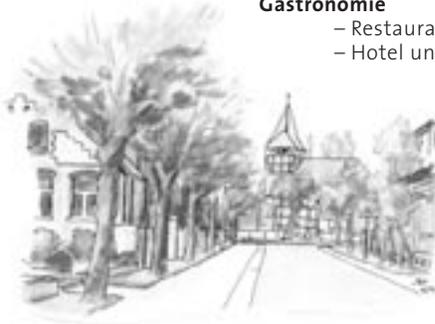
- Landstraße 23
- Linienbusse in alle Richtungen
- Bahnverbindungen ab Kusey und Kunrau

**Öffentliche Einrichtungen**

- Gemeindesaal, bietet Platz für Feiern von 30 bis 400 Personen
- Feuerwehr
- Sportplätze
- Kirche
- gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz

**Gastronomie**

- Restaurant "Krauses Schlemmerstübchen" mit Bundeskegelbahn
- Hotel und Cafe "Birkenmoor"



**Vereine**

- Freiwillige Feuerwehr
- Männergesangsverein "1863"
- Sportverein "1921"
- Karnevalsverein NCC
- Jagdgemeinschaft
- Jugendklub "Maulbeer"
- Seniorenklub "Sonnenschein"

**Kinder**

- Grund- und Sekundarschule in Kunrau
- Hort in Kunrau
- Gymnasium in Beetzendorf (ca. 20 km)
- Kindertagesstätten in Kusey, Kunrau, Jahrstedt und Immekath

**Einkaufen** – gutes Angebot in Kusey (ca. 2 km)

**Sehenswürdigkeiten**

- Fachwerkkirchen aus dem 18. Jahrhundert
- Ehrenkmal
- Naturdenkmal (Maulbeerbäume im Kirchgarten)
- zahlreiche historische Bauwerke in vielfältigen Baustile

### ... und rundum?

Moorlandschaften, Jeezequelle, Großsteingräber, Grenzmuseum, Kirchen verschiedener Epochen, Schloss mit Parkanlage und natürlich den landschaftlich schönen an Flora und Fauna reichhaltigen Naturpark Drömling

### ... und speziell?

Neuferchau ist ein reizvolles, ländlich geprägtes Dörfchen. Das Ortsbild hat seinen historisch gewachsenen Charakter bewahrt. Das dörfliche Grün mit vielen Hausbäumen, Streuobstwiesen, Hecken und den liebevoll gepflegten Gärten ist üppig und strahlt unverdorbenes Gesundheit aus. Auch bei Neupflanzungen gibt man sich viel Mühe und verzichtet auf die weitverbreitete, modische Pflanzung von schnell wachsenden, immergrünen Nadel- oder Heckengewächsen.

Hervorzuheben ist das Engagement jedes einzelnen in einer intakten Dorfgemeinschaft. Es wird viel Wert darauf gelegt, Historisches zu bewahren, in seiner Ursprünglichkeit zu pflegen und trotzdem all den vielfältigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Infrastruktur anzupassen.

Kommen Sie und sehen Sie selbst. Sie werden feststellen, dass es gut ist, hier Ihren Wohnsitz zu wählen.

# Neuferchau Welcher wäre denn Ihr Typ?

## Neuferchau Welcher wäre denn Ihr Typ?

NEUFERCHAU  
WELCHER WÄRE DENN  
IHR TYP?

47

Grundstücke zwischen 640 und 1110 m<sup>2</sup>

### Typ "Nigenverchou"

ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Erdgeschoss

### Typ "Nouvers Krog"

ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Erdgeschoss

### Ihr Ansprechpartner

**Ralf-Holger Gerlach**  
Bärenwinkel 28  
38444 Wolfsburg  
Telefon: 0 53 61/7 89 89  
FAX 0 53 61/77 53 36  
(Grundstücksinhaber)

# Gewerbe- und Wohn- grundstücke in Salzwedel

## Gewerbe- und Wohn- grundstücke in Salzwedel

### **z. B. Gewerbe- & Industriegebiet „Gerstedter Weg“**

Das Gewerbe- & Industriegebiet ist am Rande der bebauten Ortslage gelegen und über eine Verbindungsstraße unmittelbar an die Bundesstraße B 71 angebunden. Insgesamt stehen hier ca. 22,5 ha zur Verfügung.

Sie wollen einen Betrieb neu errichten oder Ihre bereits bestehende Firma in einer neuen Umgebung sehen, interessieren sich für einen altersschlossenen Standort oder wollen einfach nur informiert sein:

Ihr Ansprechpartner bei uns:  
Frau K. Schwerin, Tel. 0 39 01/65 1 15

### **z. B. Wohngebiet „Braunschweiger Straße/Sienauer Weg“**

Umgebungswechsel gefällig?

Das neue Wohngebiet „Braunschweiger Straße/Sienauer Weg“ bietet die Freiheit, aus individuell geschnittenen Grundstücken in unterschiedlicher Größe zu wählen.

Berechnungsbeispiel:  
incl. Erschließungskosten

**Grundstück 709 m<sup>2</sup> = 27.822,81 €**

Sie beabsichtigen ein Eigenheim zu bauen, entweder in zentraler Stadtlage oder etwas ruhiger, letztendlich aber immer mit dem guten Gefühl, ein eigenes Zuhause geschaffen zu haben:

Ihre Fragen rund um unser Angebot beantwortet:  
Herr U. Dittfach, Telefon 6 52 30



Wohn- und Geschäftshaus  
Dittmer in der Neuperver Straße



# BEATE ROMPEL

DIPL.-ING. ARCHITEKT/VDA

Marienstraße 16  
**29410 Salzwedel**  
 Tel. 03901 - 424673  
 Fax 03901 - 423849  
 Beate.Rompel@t-online.de

PLANUNG U. BAUDURCHFÜHRUNG FÜR HOCHBAUTEN, UMBAUTEN,  
 MODERNISIERUNG, DENKMALPFLEGE, DORFERNEUERUNGSPLANUNG

Bei der Realisierung ihrer Bauwünsche versteht sich das 1991 gegründete Architekturbüro als "Bauhelfer" privater, öffentlicher und gewerblich tätiger Auftraggeber. Unabhängig von Anforderungen und Größenordnung eines Vorhabens wird dabei das Bauen als Prozess gesehen – mit dem Ziel, optimaler funktioneller, wirtschaftlicher und gestalterischer Lösungen im Einklang mit Gegebenheiten und Möglichkeiten.

In diesem Rahmen wird das gesamte Leistungsspektrum der Architektenarbeit, von der Beratung und Entwurfsplanung über Werkplanung und Ausschreibung bis hin zur Bauleitung, übernommen.



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden

KULTURHAUS SALZWEDEL  
 Umbau zur bestmöglichen Spielstätte



Hotel Katharinenhöfchen in Salzwedel



70 Betten – Pflegeheim der VITA g GmbH in Salzwedel an der Schillerstraße



Unternehmen der -Finanzgruppe

**SCHON FRÜH LERNT MAN, DIE  
EIGENEN VIER WÄNDE ZU SCHÄTZEN.**



**Sparkasse Altmark West**

Unabhängigkeit braucht ein Zuhause. Doch auf dem Weg zum Eigenheim braucht man Partner, die flexibel sind und individuelle Beratung und Finanzierung bieten. Sprechen Sie einfach mit uns oder unserem Verbundpartner LBS. Zu weiteren Informationen besuchen Sie uns einfach unter [www.spaw.de](http://www.spaw.de).

**Wenn's um Geld geht – Sparkasse **

Unverwechselbares Dekor  
Hochwertige Oberflächen  
Anspruchsvolle Verglasung

  
**KUSEYER**  
Fensterbau GmbH

- KUNSTSTOFF-FENSTER
- TÜREN
- WINTERGÄRTEN
- WEDVS-SYSTEM



**TH.ZINK**  
Lösungen mit Verstand

Köckter Weg 5 · 38486 Kusey  
Telefon 039005 91040 · Fax 91042  
Kuseyer.Fensterbau@t-online.de