

Bauen in Bad Salzdetfurth





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Sie planen einen wichtigen Schritte in Ihrem Leben: den Bau oder Umbau eines Hauses.
Um Ihnen Hilfestellung bei der Verwirklichung dieses Vorhabens zu geben, hat die Stadt Bad Salzdetfurth den Leitfaden „Rund ums Bauen“ aufgelegt.

Diese Broschüre enthält wissenswerte Informationen zum Baugenehmigungsverfahren und vermittelt einen guten Überblick in vielen Dingen, die das Bauen in und um Bad Salzdetfurth erleichtern.

Der Leitfaden klärt vieles; dennoch kann er nie vollständig sein.
Falls Sie etwas vermissen oder Ihnen ein Fehler aufgefallen ist, setzen Sie sich bitte mit dem Rathaus (Telefon 0 50 63/ 9 99-0) in Verbindung.

Sie können die Informationen aus dieser Broschüre auch aktuell im Internet unter **<http://www.bad-salzdettfurth.de>** abrufen.

Mit Ihrem Bauvorhaben in Bad Salzdetfurth entscheiden Sie sich für eine Zukunft in einer vitalen und liebenswerten Stadt.

Hierzu wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Reiner Wegner
(Bürgermeister)



Erich Schaper
(Stadtdirektor)



Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1		
Kapitel 1 Was ist beim Planen zu beachten?	4	Kapitel 6 Die Bauausführung	17
Kapitel 2 Das Baugrundstück	5	Kapitel 7 Der Bau ist fertig	21
Kapitel 3 Die Baugenehmigung	7	Kapitel 8 Baufinanzierung	22
Kapitel 4 Das Bau- und Planungsrecht	11	Kapitel 9 Wichtige Adressen	23
Kapitel 5 Wer macht was?	13	Kapitel 10 Planen und Bauen von A bis Z	24

MASSIVBAU MIT SYSTEM

YTONG

3 Monate Bauzeit
Sparen durch
Eigenleistung –
Wir bauen das 3 Liter
Haus als:

**MITBAUHAUS -
AUSBAUHAUS +
KOMPLETTHAUS**

**wirtschaftlich und
bezahlbar!**

Unser neuer Haustyp "VELEN"
Unterlagen zu diesem Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung liegen in unserem Büro
für Sie bereit.
Sie können sich darüberhinaus über eine
weitere Vielzahl von "Hausvorschlägen" bei
uns informieren!

Als kostengünstiges
„TYPENHAUS“ oder als individuelles
„ARCHITEKTENHAUS“
Wir bieten Ihnen eine kostenfreie
und unverbindliche Beratung durch
unsere Architekten
in unserem Hause an.
Hausbesichtigungen nach
vorheriger Vereinbarung!



**Architekturbüro
Dipl.-Ing. Johannes Gerold
www.gerold.de
Tel.: 0 50 60-92 93 + Fax: 92 95**

**GEROLD
Massivbau GmbH**

Exklusivhändler
Norddeutschland

**Fliesen & Sanitärstudio
Andreas Rost**



... die besondere Adresse
wenn es um individuelle
Raumgestaltung geht!

- groß- und kleinformative
Wand- und Bodenkeramik
- mediterrane Mosaik
- stilvolle Badmöbel
- Kleb- und Dichtstoffe,
Profile, etc.

Wiedhof 4 · 31162 Groß Dungen (direkt an der B 243)
Telefon 0 50 64/96 08 66 · Telefax 0 50 64/96 08 67
e-mail: fliesen-sanstudio@t-online.de · www.fliesaro.de

Liebe Leserinnen und Leser!

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

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Architekten	2, 16, U3	Immobilien	20
Bauelemente	3	Ingenieurbüros	16, U3
Baufinanzierung	14, 20	Kalksandsteinwerk	3
Baugeschäft	20	Massivbau	16
Baustatik	U3	Notar	14
Bauträger	U2, 2, 16	Pflasterarbeiten	12
Bauunternehmen	8, 20	Rechtsanwälte	14
Betonwerk	8	Reparatur und Wartung	U3
Bodenbeläge, Gardinen	12	Sonnenschutztechnik	3
Dachdecker	16	Specksteinöfen	8
Elektroanlagen	U3	Stadtwerke	U2
Erd- und Tiefbau	12	Zimmereien	8, 20
Estrichbau	12	Zweckverband Abfallwirtschaft	12
Finanzdienstleistungen	14		
Fliesen- und Sanitärstudio	2		
Fliesen, Tapeten	12		
Fliesen-Verlege-Fachbetrieb	16		
Hausbau	20		
Heizung- und Sanitärtechnik	8		
Heizung, Solar, Sanitär	U3		
Holzbau	8		

U = Umschlagseite

Bauen mit weißen Baustoffen von



CIRKEL

Wenn Sie ein 3-Liter-Haus bauen wollen, brauchen Sie diesen Porensstein.

CIRCOPORIT®

Der Verblender, damit die Fassade ein weißes Gesicht bekommt. **Glatt – bossiert – bruchrauh:**

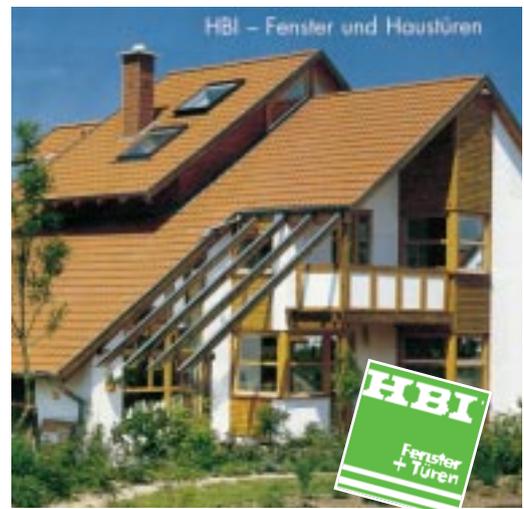
CIRCOSICHT®

Den für Sie zuständigen Baustoffhändler benennen wir Ihnen gerne.

CIRKEL

CIRKEL KALKSANDSTEINWERKE GMBH & CO. KG BAD SALZDETFURTH
D-31162 Bad Salzdetfurth, Griesbergstraße 12, Telefon: (0 50 63) 9 06-0
Fax: (0 50 63) 9 06-20, Internet: <http://www.cirkel.de>, e-Mail: info@cirkel.de

Ganz nach Ihrem Geschmack



Beratung, Verkauf und Montage
von Bauelementen und Sonnenschutztechnik

Bauelemente

Stefan Kondzilewski

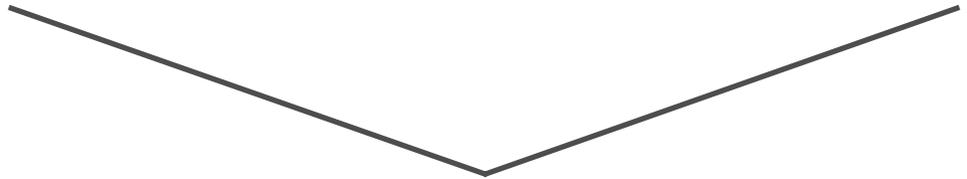
31162 Bad Salzdetfurth/OT Breinum • Am Osterbrink 18
Tel.: 0 50 60/63 39 • Fax: 0 50 60/96 06 35

Kapitel 1

Was ist beim Planen zu beachten?

1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

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. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. 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. Den individuellen Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Bauen Sie ein Haus, und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.



1.2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Dies gilt um so mehr, wenn auch denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich hier eine Anfrage beim Landkreis Hildesheim/Amt für Denkmalspflege.

Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen.

1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentrale Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

Checkliste zur Planungsphase

- Kauf oder
- Bau
- Altbau oder
- Neubau
- Eigentumswohnung oder
- Haus

1.4. Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann
- Nettoverdienst Ehefrau
- Kindergeld
- Sonstige Einkünfte
- Summe der Einkünfte

DM je Monat

Ausgaben

- Haushaltsmittel incl.
- Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.
- Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen
- Wohnnebenkosten incl.
- Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.
- Urlaub
- Sonstiges
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)

Summe der Ausgaben _____

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)



2.1. Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Sind Sie an Bauland im Stadtgebiet von Bad Salzdetfurth interessiert? Die näheren Informationen zu den aktuellen Baugebieten erhalten Sie in der Stadtverwaltung – Kämmerei Abtl. Liegenschaften. (Tel. 0 50 63/9 99-1 83 bei Frau Conny Bartnick). Oder Sie sehen auf unsere home-page www.bad-salzdettfurth.de unter Wirtschaft – Das kommunale Bauprogramm.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Stadt Bad Salzdetfurth erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn

- das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist oder:
- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist oder:
- es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschoßflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

2.2. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Straße oder ein Gewerbegebiet geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Vielleicht läßt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Katasteramt Hildesheim, Godehardsplatz 6, Tel.:

051 21/38071 eingerichtet ist oder der Stadt Bad Salzdetfurth/Liegenschaften. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

2.4. Nebenkosten

Zum Grundstückspreis kommen noch Nebenkosten in erheblicher Höhe hinzu.

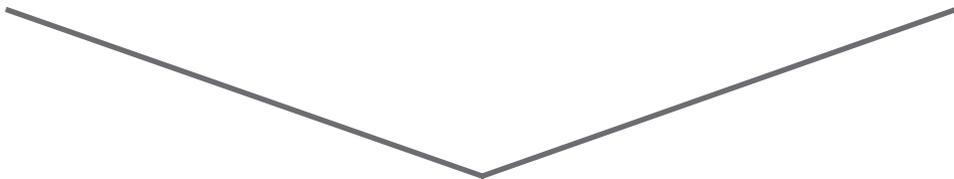
2.4.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten. Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde.

2.4.2. Notarkosten

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



2.4.3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

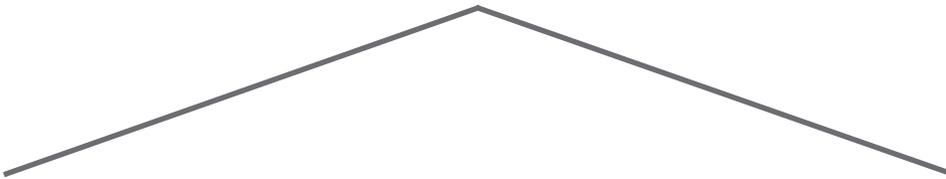
Die Grunderwerbsteuer wird, soweit das Gebäude im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Gebühren.

2.4.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so sind Vermessungsgebühren zu zahlen. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages müssen Sie ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde zahlen.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geschäfte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Bushaltestelle
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ärzte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Öffentliche Verkehrsmittel
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garten
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Grundstücksgröße
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zentrale Lage
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Freizeitangebote



Der Landkreis Hildesheim ist als Bauaufsichtsbehörde zuständig für die Erteilung von Baugenehmigungen. Der Bauantrag und die Bauvorlage sind jedoch bei der Stadt Bad Salzdetfurth einzureichen.

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen „Freibrief“ stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muß.

Eine Bauberatung oder eine Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt beseitigt bestehende Zweifel über die Zulässigkeit einer Baumaßnahme. Diese gibt Ihnen ebenfalls Auskunft darüber, ob Ihr geplantes Vorhaben gegebenenfalls genehmigungsfrei (§ 69a Hgb, Bauordnung) oder einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegt.

Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die die in der Landesbauordnung festgelegten Voraussetzungen erfüllen. Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

3.1. Voraussetzungen und Pflichten

Bauvoranfrage

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

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

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend gebaut werden darf. Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 30,- und 500,- Mark, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

3.2. Der Bauantrag

Dem Bauantrag (Formulare beim Bauordnungsamt oder im Internet abrufbar) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung (Formular)

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab: Der Bauantrag ist bei der Stadt Bad Salzdetfurth einzureichen, die ihn mit einer Stellungnahme versehen an den Landkreis Hildesheim weiterleitet. Dort wird er auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzu häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden die Stellungnahmen verschiedener anderer Fachdienste und Dienststellen eingeholt.

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Institutionen zu hören, z.B. das staatliche Gewerbeaufsichtsamt wegen gewerblicher Fragen, das staatl. Wasserwirtschaftsamt zu wasserrechtlichen Problemen, die untere Wasserbehörde wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes, das Landesstraßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen, die untere Landespflegebehörde wegen des Landschaftsschutzes oder der Denkmalschutz und -pflegebehörden zum Thema „Denkmalschutz“. Darüberhinaus ist in manchen Fällen eine Prüfung der Statik durch besonders autorisierte Ingenieurbüros erforderlich.

3.3. Nachbarbeteiligung

Ärger rechtzeitig vermeiden

Werden durch eine Baumaßnahme die Belange von Nachbarn berührt, insbesondere weil Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind, sollten Sie vor Einreichung des Bauantrages die schriftliche Zustimmung der Nachbarn einholen. Neben einer Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens erreichen Sie in aller Regel, daß Sie das Bauvorhaben ohne Hindernisse durchführen können.

Seit 1899 Fortschritt aus Tradition

Holzbau
Stahlbetonbau
Zimmerei

100 Jahre

BLÄSIG
BAUUNTERNEHMEN

- Maurerarbeiten
- Stahlbetonarbeiten
- Zimmerarbeiten
- Um- und Anbauten
- Bausanierungen
- Reparaturen

Telefon (0 50 60) 20 31
Telefax (0 50 60) 21 99

Heinrich Bläsigg GmbH
Bauunternehmen
OT Östrum, Zuckerfabrik 1 b
31162 Bad Salzdetfurth

Seit 1930 Qualität sichert Werte

Fertigdecken, Betonfertigteile
Treppenanlagen
aus Marmor und Granit

KOPPERSCHMIDT
BETONWERK

Treppenanlagen aller Art
Marmor • Granit
Waschbeton
Fensterbänke

Telefon (0 50 63) 80 13
Telefax (0 50 63) 10 64

Alfred Kopperschmidt
GmbH + Co. KG
Wehrstedt, Am Schilde
31162 Bad Salzdetfurth

... genießen Sie Ihr Zuhause
mit allen Sinnen ...

Finnische Öfen aus Speckstein.

**Ihr autorisiertes Fachgeschäft
für finnische Specksteinöfen
und Kamine**

Symalla Specksteinöfen

TULIKIVI

Ihre Ansprechpartner:
Ingrid und Peter Symalla

Wallensteinstraße 117a
30459 Hannover-Oberricklingen
Tel.: 05 11/2 34 54 33
Fax: 05 11/2 34 54 35
Mobil: 01 70/4 07 06 42

Unsere Öffnungszeiten:
Di.-Fr. 10.00 – 18.00 Uhr
Sa. 10.00 – 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung



PETERS GmbH
Heizungs- und Sanitärtechnik

- Freude am Energiesparen
- Moderne Heizungstechnik
- Individuelle Badgestaltung
- Wartungen
- Notdienst an Sonn- und Feiertagen

Na klar Solar!!!

Noch Fragen? Rufen Sie uns an!

Am Osterbrink 14
31162 Bad Salzdetfurth

Tel. 0 50 60 / 96 00 70
Fax 0 50 60 / 96 00 71

Hoffmeister

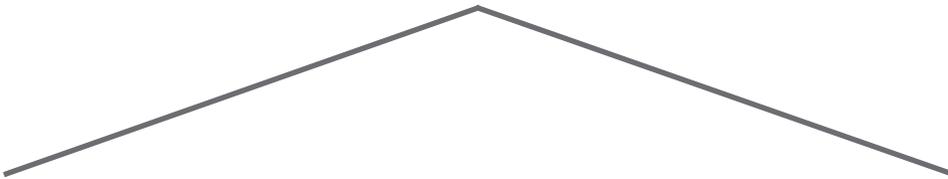
Zimmermeister • Bauingenieur

Karl Hoffmeister GmbH
Zimmerei – Dachdeckungen

- Zimmerei
- Holzhausbau
- Dachdeckerarbeiten
- Bauplanung

Feldstraße 3 - 31195 Lamspringe
Tel. (0 51 83) 12 67 und 95 62 21 - Telefax (0 51 83) 10 14





Verweigert der Nachbar die Unterschrift, bedeutet dies aber nicht, daß Sie Ihren Bauantrag nicht einreichen können oder des Bauvorhaben nicht genehmigungspflichtig ist. Unter Umständen ist eine Baugenehmigung bei geänderter Planung oder mit Nebenbestimmungen („Auflagen“) möglich.

Trotzdem sollten Sie sich mit dem Nachbarn wenn irgend möglich arrangieren, denn der Nachbar kann als Mitbetroffener Ihre Baugenehmigung anfechten und damit evtl. die Bauausführung verzögern. Finanzielle Nachteile wären in einem solchen Fall in der Regel die Folge. Der finanzielle Schaden muß grundsätzlich vom Nachbarn nicht getragen werden, da er nur seine Bedenken geäußert hat und eine rechtliche Überprüfung Ihrer Baumaßnahme herbeiführen wollte. Nachbarschaftsstreitigkeiten sind in jedem Fall keine Grundlage für ein gedeihliches Zusammenleben.

3.4. Die Baugenehmigung

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt dem Bauordnungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch verlängert werden.

Gebühren für die Baugenehmigung

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.



Checkliste für Ihren Bauantrag

- Bauantrag schriftlich in zweifacher Ausfertigung an das Bauordnungsamt der Stadt/Gemeinde mit:
 - Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
 - Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
 - Baubeschreibung mit folgenden Angaben:
 - Eignungserklärung des Baugrundstückes für das Vorhaben
 - Konstruktionsbeschreibung
 - Nutzungserklärung
 - Anlagen zur Wärmeversorgung
 - Nachprüfbarer Berechnung der
 - bebauten Fläche
 - Wohnflächenberechnung
 - Geschoßflächenzahl
 - Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
 - Grundflächenzahl
 - Lage der PKW-Stellplätze
 - Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - umbauter Raum in Kubikmeter
 - Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
 - Wärme- und Schalldämmung
 - Entwässerungsantrag mit:
 - Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
 - Grundrisse der einzelnen Gebäude mit allen Geschossen und der Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen
 - Schnitte durch Grund- und Anschlußleitungen
 - Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen





Das Bau- und Planungsrecht unterscheidet man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht der Bundesländer. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Die Planungshoheit obliegt grundsätzlich der Stadt Bad Salzdetfurth.

4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

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

Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muß grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

4.3. Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei allen Planungen vor.

Der geplante Bebauungsplan wird nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse in der Stadtverwaltung öffentlich ausgestellt und den BesucherInnen erläutert. Anregungen und Bedenken werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen den Bebauungsplanvorentwurf beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist bei der Gemeinde jederzeit möglich.

Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich das hier dargelegte Verfahren. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird zur Neuordnung von Grundstücken oftmals eine Baulandumlegung erforderlich.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.

Um den Wünschen aller Beteiligten gerecht zu werden, wird darauf Wert gelegt, daß vor einer Anwendung des gesetzlichen Umlegungsinstrumentariums eine Baulandumlegung im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens geprüft wird.

4.4. Bauordnungsrecht

Die niedersächsische Bauordnung regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Sie enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt sie die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu DM 100.000,- geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Bettels - Qualität seit Generationen

Die Basis für perfekte Arbeit ist Erfahrung.
Die Firma Hermann Bettels ist wegweisend seit über 120 Jahren. Freuen Sie sich über reibungslose Projektabläufe von Erd- und Kanalarbeiten bis hin zu handwerklich perfekten Steinsetz- und Pflasterarbeiten.

Wir bieten Ihnen maßgeschneiderte Planungsvorschläge, die auf Wunsch direkt auf Ihrem Grundstück aufgenommen werden und für Sie natürlich unverbindlich und kostenlos sind.

Ebenso können Sie sich bei uns zu den Themen Sanierung bestehender Außenanlagen sowie Regenwassernutzung bzw. Ökopflasterung informieren.

Fordern Sie unsere kostenlose Broschüre 'Stein-Landschaften' an, in der Sie Gestaltungsvorschläge, technische Details und Bauinformationen finden.

Planung von Außenanlagen

Baugrubenaushub

Kanalanschlüsse

Steinsetzarbeiten

Pflasterarbeiten

Regenwassertanks

Kies- Mineralgemisch

Mutterboden



Lavesstraße 8 - 12
31137 Hildesheim

Tel. 0 51 21 / 504 - 01
Fax 0 51 21 / 504 - 111

www.bettels.de



Estrichbau

Willi Ihle

31162 Bad Salzdetfurth
Unter den Rotdornen 54

Telefon 0 50 60 / 65 18

Telefax 0 50 60 / 65 18

BARTNICK

Man kennt uns

Immer mit der preiswerten Großauswahl
und der guten Fachberatung!

Bei uns für Neubau, Umbau, Renovierung

- Farben - Tapeten -
- Teppiche - Parkett - Laminat -
- Bodenbeläge -
- Gardinen - Beschattungsanlagen -

Lieferung frei Haus - Beratung auch bei Ihnen zu Hause - Parken direkt am Geschäft

Bodenburger Str. 54 c - BAD SALZDET FURTH - Tel. 0 50 63/25 03

Lassen Sie die Entsorgung unsere Sorge sein.

Unser Leistungsangebot:

- Bio-/Hausmüllentsorgung
- Sperrmüllentsorgung
- Gewerbemüllentsorgung
- Baustellenabfallentsorgung
- Schadstoffsammlung
- Containerdienst
- Kanalreiniger/Fäkalienabfuhr
- Abfallberatung (Haushalte, Gewerbe, Schulen, Verbände, Bauherren)

Wir beraten Sie gern.



ZWECKVERBAND
ABFALLWIRTSCHAFT
HILDESHEIM

Tel.: 0 50 64 / 9 05-0
Fax: 0 50 64 / 9 05-99

e-mail: info@zah-hildesheim.de

Internet: <http://www.zah-hildesheim.de>

ZAH, Bahnhofsallee 36, 31162 Bad Salzdetfurth



5.1. Der 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 zustandekommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

5.2. Der 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. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses.

Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, daß der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte. 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. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

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 ist, 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.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

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 Erschließungsmöglichkeiten 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. Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, kann danach sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann 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 eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

5.3 Der Bauträger

Sie können sich Ihr Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Die-

ANWALTSBÜRO WUßMANN

Rechtsanwälte

Notar

Wolfgang Wußmann
Rechtsanwalt und Notar

Tätigkeitsschwerpunkte:
Erbrecht, Verkehrsrecht

Heribert Braune
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte:
Arbeitsrecht, priv. Baurecht
Familienrecht
Interessenschwerpunkte:
Gesellschaftsrecht, Miet- u.
Pachtrecht, Verkehrsrecht

Gabriele Pochert
Rechtsanwältin

Tätigkeitsschwerpunkte:
Familienrecht, Mietrecht
Verwaltungsrecht, Sozialrecht

Tom Zacharias
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte:
Strafrecht, Arbeitsrecht,
Insolvenzrecht, Kündigungsrecht

31162 Bad Salzdetfurth · Oberstraße 2
Telefon: 0 50 63 / 95 95-0 · Telefax 0 50 63 / 95 95-20
E-Mail: Notar-Wussmann@t-online.de

A. Nieschler FINANZDIENSTLEISTUNGEN

Baufinanzierungen + Bausparen
Versicherungen + Investmentfonds

An der Lamme 20 · 31162 BAD SALZDET FURTH
Telefon 0 50 63/50 16 · Telefax 0 50 63/55 67 · e-Mail: nieschler@skydsl.de

I M P R E S S U M



WEKA
INFORMATIONSSCHRIFTEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>
E-MAIL: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering
Postfach 1147, 86408 Mering
Telefon 0 82 33/3 84-0
Telefax 0 82 33/3 84-1 03



AUCH IM INTERNET:
<http://www.weka-cityline.de>

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune.
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.

Akquisition: Heiko Tykwer
Verkaufsleitung: Jochen Müller
Herstellung: Alexandra Thüringer

31162062 / 1. Auflage / Alpe / Halb
Printed in Germany 2001



ser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen „im Paket“. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstige Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr.

Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringe 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. Ein hoher Vorproduktionsanteil und sehr kurze Bauzeiten unterstützen 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.

Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ausreichend Eigenkapital besitzen.

5.4. Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muß den schwächeren

Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherheitstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

5.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus liegen die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Über Details wird Sie Ihr Architekt oder Bauträger informieren.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen läßt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu DM 50.000,-, wenn nachgewiesen werden kann, daß er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.



Fliesen-Verlege-Fachbetrieb



BENEDIK

FLIESENLEGER-MEISTER



Fachbetrieb des
Fliesengewerbes

Hans-Jürgen Benedik
Schuhstraße 7a
31162 Bad Salzdetfurth / OT Hockeln

Verarbeitung von
● Fliesen ● Platten ● Mosaik ● Marmor

Telefon: 0 50 64 / 8 53 49
Telefax: 0 50 64 / 96 21 11
E-mail: Fliesen-benedik@t-online.de



HK Bedachungen GmbH

Bedachungen aller Art Fassadenbekleidungen Dachklempnerei Dachbegrünungen

Hartmut Klöpfer
Dachdeckermeister

31167 Bockenem OT Nette · Hildesheimer Straße 5
Telefon 0 50 67 / 69 82 69 · Telefax 0 50 67 / 62 82 72

GRIMME MASSIVBAU

**Wir planen und bauen
nach Ihren Wünschen:
Einfamilien- und Doppelhäuser
(massiv, schlüsselfertig,
Bauzeitgarantie, Festpreis)**

Musterhaus: Hi-Itzum, Martin-Boyken-Ring 80
Internet: www.grimme-massivbau.de
eMail: Info@grimme-massivbau.de
Telefon: 0 51 21-8 40 50
Telefax: 0 51 21-8 40 52



Farbkataloge
und Video im
Musterhaus!

Musterhaus-Besichtigung
täglich (auch Sa. + So.)
von 10.00-18.00 Uhr

Fischer-Bau®
Das Massivhaus.

Barienroder Straße 28
31139 Hildesheim-Ochters.
Tel. (0 51 21) 26 80 11
www.fischerbau.de

Braunschweig · Hannover · Hildesheim · Magdeburg · Verden

ARCHITECTURBÜRO



Architekt Dipl.-Ing.
HOLGER ROTH
Bergmannsweg 17
31162 Bad Salzdetfurth

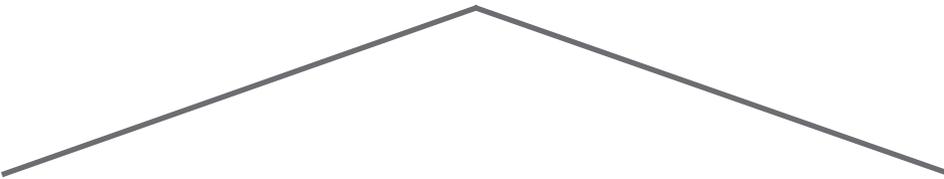
Telefon: 0 50 63-96 03 90
Telefax: 0 50 63-96 03 91
Mail: architekt.roth@gmx.de



**Ingenieurbüro
Thomaszewski**

- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- individuelle Planungen
- Massivbauweise Stein auf Stein
- oder mit innovativen Baustoffen
- als Niedrigenergiehaus
- als Passivhaus
- Industriebauten
- Sicherheitskoordination

Dipl.-Ing.
H. Thomaszewski
Hildesheimer Str. 1
31162 Bad Salzdetfurth
Telefon 0 50 64 / 77 45
Telefax 0 50 64 / 77 60



6.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigelegt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist dem Bauordnungsamt/ Landkreis Hildesheim jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muß hierfür eine Sondererlaubnis beim Ordnungsamt der Stadt Salzdetfurth eingeholt werden.

6.2. Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

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

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle nach Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit mehr Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

6.3. Ökologisch Bauen

Wer ökologisch bauen will, sollte sich mit folgenden Kriterien vertraut machen: Die Hauptwohnrichtung sollte nach Süden, Südosten oder Südwesten orientiert

sein, um direkte solare Wärmegewinne zu ermöglichen.

Der Baukörper sollte kompakt, ohne Vor- und Rücksprünge, ohne Erker, Dachgauben oder Widerkehre geplant werden. Einfache, schlichte Gebäude sind energetisch günstig. Die Außenhaut des Gebäudes sollte möglichst gering gehalten werden. Energetisch ist eine zweigeschossige Bauweise mit einem Kaltdach zweckmäßig.

Die Konstruktion sollte so gewählt werden, daß eine Niedrig- oder Niedrigstenergiegebäudehülle gebaut wird. Dies kann mit einem gemauerten Gebäude mit Außendämmung genauso wie mit einer Holzständerkonstruktion mit dazwischenliegender Dämmung erreicht werden. Holz ist dann sinnvoll, wenn es aus heimischen Wäldern stammt. Als Dämmstoffe im Sinne von Naturdämmstoffen eignen sich Wolle, Flachs, Baumwolle, Schilfrohr, Holzweichfaserplatten, Hobelspanndämmung, Zellulose u.v.m.. Die Trennwände sollten mit schweren Materialien gebaut werden. Das Zusammenwirken einer hochgedämmten Außenwand und einer schweren Innenwand (z.B. Lehmvollsteine oder Kalksandsteine) ergibt ein ausgeglichenes Wohnklima.

Das gute Wohnklima erhöht sich dadurch, daß die verwendeten Ausbaumaterialien naturbelassen eingebaut werden. Wenige miteinander harmonisierende Materialien natürlich verwendet, entsprechen dem Grundsatz ökologischen Bauens.

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren.

Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geld-

börse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren läßt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, daß er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen

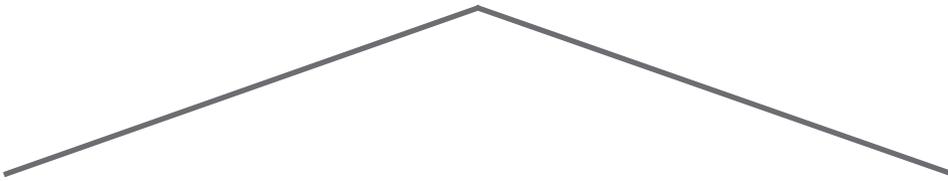
Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müßten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bißchen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muß die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Wärmewassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und

Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Nach der Verschärfung der Grenzwerte für Abgasverluste sind einige Altanlagen nicht mehr erlaubt.

6.4. Ökonomisch Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst alle Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muß man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, z. B. ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.





Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch 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. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
- 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. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschoßdecken und das Dach.
- Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muß nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
- Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
- Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen las-

sen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

- Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum 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. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, daß Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
- Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtlichen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
- Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist. Ggf. kann Eigenleistung auch unter anfänglicher fachlicher Anleitung erfolgen.





**Es ist etwas
Besonderes
für Sie mit
uns zu bauen!**



**Bauen ohne Streß
Massiv und individuell**

D & S

Klaus Szymkowiak
Schubertstraße 3
31162 Bad Salzdetfurth
OT Groß Dungen

TEAMBAU GMBH
Tel. (0 50 64) 80 65
Fax (0 50 64) 80 53

Ein Haus für's Leben

BAUHERR GESUCHT!

Wir bauen für Sie auch
individuelle Architektenhäuser,
Umbauten + Anbauten
schlüsselfertig zum Festpreis.

seit 1962

Bauunternehmen Jessel
Parkstr. 7a, 31188 Sillium
Telefon 0 50 62/83 32
Telefax 0 50 62/27 14



**Wohnhäuser –
schlüsselfertig zum Festpreis
Rohbauten · Umbauten
Zimmererarbeiten**

**31162 Bad Salzdetfurth-Östrum · Krugkamp 2
Tel. 0 50 60/90 81-0 · Fax 0 50 60/90 81-30**

Wohnen in der Samtgemeinde Sibbesse

23 Bauplätze im Neubaugebiet „An der Alme“ in Westfeld
in der Größe von 500 qm – 900 qm

Kaufpreis: ab DM 99,- *vollerschlossen*
Baubeginn sofort!!!

Weitere Auskünfte erhalten Sie bei
Volksbank Hildesheimer Börde eG
Herr Thomas Labocha
Herr Klaus Dieter Symolka
Tel. 0 50 64/9 59 70





7.1. Die Bauabnahme

Mit der Schlußzahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, daß es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantie (bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre). Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

7.2. Mängel am Bau? - Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab.

Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muß er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.



8.1. Finanzielle Förderungs- möglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung ist, daß das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in dem Jahr des Antrages und dem Jahr davor zusammen DM 320.000,- (bei Verheirateten) bzw. DM 160.000,- (bei Alleinstehenden) nicht übersteigt. (Stand 1. Dez. 2000) .

Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit nicht bereits ein Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim beansprucht wurde. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern maximal DM 5.000,- p.a. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu 3 Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten Sie bis zu maximal DM 2.500,- p.a. vom Anschaffungspreis vom Finanzamt.

Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder den Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere DM 1.500,- Förderung bezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht. Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

8.2. Weitere Förderungen des Staates

Öffentliche Baudarlehn

Zur Verbesserung der allgemeinen Wohnraumsituation wird die Schaffung von Wohnraum mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Die Förderung von Neubauvorhaben beginnt bei Familien mit drei Kindern, wenn zwei Kinder das 15. Lebensjahr noch nicht

vollendet haben. Gefördert werden auch Schwerbehinderte oder Personen mit zum Haushalt zählenden schwerbehinderten Angehörigen, für die nach der Art der Behinderung bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Hierzu gehören Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung, Rollstuhlbewerberinnen, Blinde und hochgradig Sehbehinderte sowie Multiple-Sklerose-Kranke. Neben dem Darlehn zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage wird noch ein weiteres Darlehn in Abhängigkeit der Zahl der zum Haushalt gehörenden Kinder und für behindertenbedingte Baumaßnahmen gewährt. Auch der Erwerb eigengenutzten Wohneigentums wird gefördert. Bitte informieren Sie sich vor Beginn der Bauarbeiten bei der Wohnungsbauförderungsstelle im Landkreis Hildesheim, Bischof-Janssen-Straße 31.

Landesbürgschaften

Des weiteren ist es möglich, daß die Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen auf Antrag Bürgschaften für nachstellige Darlehn von Kreditinstituten übernimmt. Sprechen Sie hierzu mit Ihrem Kreditinstitut/Wohnungsbauförderungsstelle.

Lastenzuschuss

Eine weitere indirekte Förderung besteht in der Gewährung von Lastenzuschuss (Wohngeld). Dieser Lastenzuschuss wird auf Antrag gewährt. Jede/r BürgerIn hat hierauf einen Rechtsanspruch, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Ob und in welcher Höhe Wohngeld in Anspruch genommen werden kann, hängt von der Höhe des Familieneinkommens, der zuschussfähigen Belastung und der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder ab. Ansprechpartner ist hier die Wohngeldstelle beim Landkreis Hildesheim; entsprechende Anträge können auch über das Sozialamt der Stadt Bad Salzdetfurth gestellt werden.





9.1. Behördenverzeichnis

Stadtverwaltung Bad Salzdetfurth

Oberstr. 6, 31162 Bad Salzdetfurth
Tel.: 0 50 63/9 99-1 61 (Bauamt: Herr H.-J. Kamrowski)

Liegenschaften:

Frau C. Bartnick, Tel.: 0 50 63/9 99-1 83

Amtsgericht Hildesheim

Kaiserstr. 60, 31134 Hildesheim
Tel.: 0 51 21/9 68-0

Finanzamt Hildesheim

Bahnhofsallee 37, 31134 Hildesheim
Tel.: 0 51 21/3 02-0

Katasteramt Hildesheim

Godehardsplatz 6, 31134 Hildesheim
Tel.: 0 51 21/3 80 71

Landkreis Hildesheim

Bischof-Jansen-Str. 31, 31134 Hildesheim
Tel.: 0 51 21/3 09-0

- Amt für Abfallwirtschaft
- Amt für Planung, Hochbau und Wohnungsbauförderung
- Brandschutz
- Bauaufsicht

- Bauordnungsamt
- Denkmalschutz
- Regional- und Landesplanung
- Tiefbauamt
- Umweltamt

9.2. Entsorgungsstellen

Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH)

Bahnhofsallee 36
31162 Bad Salzdetfurth
Tel.: 0 50 64/9 05-0

Zentraldeponie Heinde

(Sondermüllabgabe)
Tel.: 0 50 64/9 39 50

9.3. Versorgung

Stromversorgung

Stadtwerke Bad Salzdetfurth
(für OT Bad Salzdetfurth/Defurth)
Oberstr. 8, 31162 Bad Salzdetfurth
Tel.: 0 50 63/9 99-0

Überlandwerk Leinetal GmbH
(für OT Breinum)
Am Eitwerk 1, 31028 Gronau
Tel.: 0 51 28/5 88-17

Avacon (alle anderen OT)
Schönlinger Str. 10, 38350 Helmstedt
Tel.: 0 18 01/28 22 66

Erdgasversorgung

Avacon
Schönlinger Str. 10, 38350 Helmstedt
Tel.: 0 18 01/28 22 66

Wasserversorgung

Stadtwerke Bad Salzdetfurth
(für alle OT)
Oberstr. 8, 31162 Bad Salzdetfurth
Tel.: 0 50 63/9 99-2 25



Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen.

Baudarlehen

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei 80% des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahlem Betrag.

Effektivzins

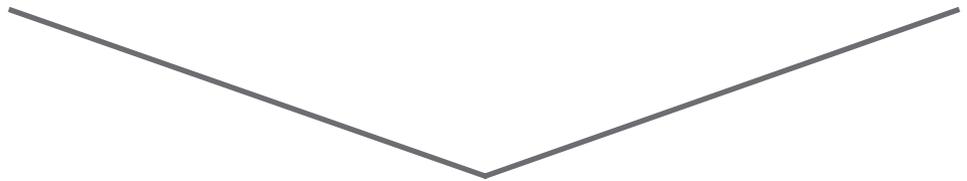
Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung

Erklärung im Kaufvertrag, daß die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muß vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.



Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl bestimmt, wieviel Geschoßfläche auf einem Grundstück gebaut werden dürfen. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, daß auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmeter bis zu 400 Quadratmeter Geschoßfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen. Eine GRZ 0,3 zeigt an, daß auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 300 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Grundbuchamt geführt. Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone 1 sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone 5 sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone 3 bis 4 und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen drei und zehn Prozent der Gesamtkosten.

Nominalzins

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Verkehrswert

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.



Bauen zum Festpreis

teambau

Eigenheime GmbH Itzum

Andreas Fischer
Dipl.-Ing. (FH)

Beratungszentrum – Musterhaus
Terrassenstieg 4
31141 Hildesheim-Itzum
Tel. 0 50 64 / 9 63 66-0
Fax 0 50 64 / 9 63 66-99
Mobil 01 71 / 9 52 19 98
www.teambau-itzum.de

Qualität zum Spitzenpreis

schlüsselfertige
Ausführung
inkl. Verklammerung
inkl. Maler- u.
Teppicharbeiten



Haus „Jan“ DM 222.350,-

111 Jahre
SCHAPER

**BAUMEISTER
HAUS**



Haus „Sandra“ DM 209.000,-

Bauunternehmen
Albert Schaper
31196 Sehlem

Büro:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Fon 0 51 21 / 8 10 72

Wechseln macht wenig Sinn, wenn die wahren Alternativen fehlen



Bleiben Sie lieber beim „Winning Team“ Ihres lokalen Versorgers

Viele glauben jetzt zu wissen, was das Beste für Sie ist. Vertrauen Sie lieber Ihrem erfahrenen Team. Wir spielen schon lange mit in der 1. Liga der Energie- und Wasserversorgung. Immer technisch auf der Höhe und konditionsstark. Wir sind da, wenn es darauf ankommt. Deshalb: never change a winning team. Besonders, wenn allzu oft die wahren Alternativen fehlen. Wollen Sie mehr über Ihr Team erfahren?

Informieren Sie sich: Stadtwerke Bad Salzdetfurth
Telefon: 0 50 63 / 9 99-0 · Telefax: 0 50 63 / 9 99-2 22
E-Mail: stadtwerke@bad-salzdetturth.de
Homepage: www.bad-salzdetturth.de

Stadtwerke

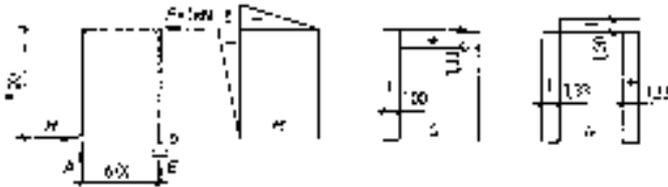
Bad Salzdetfurth. Wir sind für Sie da.

**Wir
planen
für Sie...**

neue RÄUME
alte RÄUME
InnenRÄUME
AussenRÄUME
visionäre RÄUME

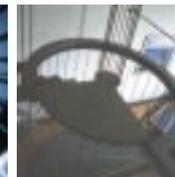
INGENIEURGEMEINSCHAFT OPPERMANN

Ing.-Büro für Baustatik
– seit 1965 –



Dipl.-Ing. Hartmut OPPERMANN
Dipl.-Ing. Nicole OPPERMANN

31162 Bad Salzdetfurth
Lamspringer Straße 18 / BODENBURG
Tel.: 0 50 60 / 22 46 Fax: 0 50 60 / 63 17



Für wohlige Wärme ...

Heizung · Solar · Sanitär

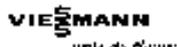
Steinwedel GmbH

Energie, die Sie keinen Pfennig kostet.



Lasen Sie die Zukunft in die Hand nehmen! Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind die beste Investition für die Zukunft. Sie sind umweltfreundlich und produzieren saubere Energie. Lassen Sie sich beraten und planen Sie Ihre Anlage heute!

Für Solaranlagen gibt es
offizielle Förderprogramme
Bundesregierung
Landesregierung



Innovative Heizkessel
sparen Kosten - und Platz.

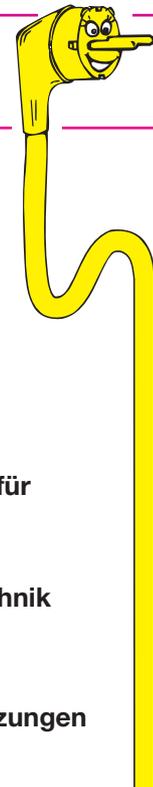


VIEHMANN
Heizung als Wärme

Die neuen Heizkessel sind
kompakt und effizient.
Sie sparen Platz und Energie.
Lassen Sie sich beraten
und planen Sie Ihre Anlage
heute!

Im Johanni 2 · 31162 Bad Salzdetfurth
Telefon 0 50 60 / 20 30 · Telefax 0 50 60 / 20 40
E-Mail: steinwedel-heizung-gmbh@t-online.de

... die gute Verbindung
Ø 0 50 60 / 96 10 10



**Elektro
ROHR**

Beratung – Planung
Ausführung

Stefan Rohr
Elektromeister
und -techniker

- Verkauf, Reparatur & Wartung von
 - Hausgeräten
 - Fernsehgeräten
 - SAT-Anlagen
 - Alarmanlagen
- Individuelle Installation für Neu- und Altbauten
- EDV-Vernetzung
- EIB-Gebäudesystemtechnik
- Photovoltaik
- Beleuchtungstechnik
- Nachtstromspeicherheizungen
- Kundendienst

Hopfenbergstraße 7 · 31162 Bodenburg
Telefon 0 50 60 / 96 10 10 · Telefax 0 50 60 / 96 10 20