



Bauen und Sanieren in

**BLEICHERODE**



**architektur  
innenarchitektur  
design**

**gerboth\_architekt**

hans\_jürgen gerboth  
grimmelallee 2d  
99734 nordhausen

tel.: 0 36 31/97 19 80  
fax: 0 36 31/97 19 81  
mobil: 01 73/9 63 31 39  
architektgerboth@aol.com

**oeller\_architektin**

annette oeller  
dipl.-ing. architektin  
grimmelallee 2d  
99734 nordhausen  
tel.: 0 36 31/97 19 80  
fax: 0 36 31/97 19 81  
mobil: 01 70/8 20 66 34  
architektoeller@aol.com



**gn KÜCHEN**  
...zum kochen  
fast zu schade!

99734 Nordhausen  
Freiherr-vom-Stain-Str. 4  
Tel.: 03631 / 46 88 99 Fax: 47 27 78

Küchen • Elektrogeräte • Inneneinrichtungen

Unsere Öffnungszeiten: Mi-Fr von 12.00-18.00 Uhr



## Grußwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Bleicherode!

Diese hilfreiche, übersichtliche Broschüre zum Thema Bauen und Sanieren erscheint nun bereits in ihrer zweiten Auflage.

Die Nachfrage hat gezeigt, dass sie vielen Bauwilligen und Interessierten ein guter Wegbegleiter beim Informieren, Orientieren, Auswählen und Beantragen – beim Umsetzen ihres Bauvorhabens war.

Aus diesem Anlass haben wir für Sie diesen wichtigen Ratgeber aktualisiert, um Ihnen noch besser in allen Fragen rund ums Bauen und Modernisieren Hilfestellung zu geben.

Beim Anschauen und Vergleichen mit der 1. Ausgabe werden Sie feststellen, dass auch in Bleicherode und Umgebung bezüglich des baulichen Gestaltens die Zeit nicht stehen geblieben ist. So können wir Dank der Hilfe und Unterstützung vieler Partner sowie unter Inanspruchnahme umfangreicher Förderprogramme einiges Neues und Beachtenswertes vorweisen. Wir hoffen, in Ihrem Interesse, Mut und Entscheidungswilligkeit geweckt zu haben, und

versichern Ihnen, dass unsere zuständigen Mitarbeiter des Bauamtes gern mit Rat und Tat zur Seite stehen werden.

Vielleicht ist ja auch schon in einer nächsten Neuauflage dieser Broschüre Ihr saniertes oder neu modernisiertes Wohnhaus zu sehen.



Ihr  
Dieter Kochbeck  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Bürgermeisters .....1  
 Branchenverzeichnis .....3  
 Impressum .....3  
 Ihre Ansprechpartner beim Bauen und Sanieren .....4  
 Baugenehmigung oder nicht? – Bauordnungsrecht, Denkmalschutz und örtliche Bauvorschriften .....5  
 Stadtsanierung – Besonderes Städtebaurecht, Fördermittel und Ergebnisse .....7  
 Bauvorschriften in Grundzügen .....11  
 Bauleistungen .....13  
 Bauausführung .....17  
 Plänen und Bauen von A-Z .....19

### Immer für Sie da



**Stadt-Apotheke Bleicherode**  
*Dipl. Pharm. Iven Ermisch, Apotheker*

### Wir sind für Sie da

Montag bis Freitag 8.00–18.00 Uhr

Sonnabend 8.00–12.00 Uhr

Hauptstraße 111 · 99750 Bleicherode

Tel.: 03 63 38 / 4 23 53 · Fax: 03 63 38/ 4 23 81

e-Mail: Iven.Ermisch@t-online.de



**Krankentransporte**

Joh.-Seb.-Bach-Str. 38  
99752 Bleicherode

Tel. 03 63 38 / 4 20 20  
Fax 03 63 38 / 5 03 11



## Branchenverzeichnis

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

Apothek	2	Krankentransporte	2
Architekturbüros	U2, U3	Küchen	U2, U3
Bausolierung	10	Planungsbüro	U3
Bauplanung	U2, 10	Pflasterarbeiten	14
Baustoffhandel	14	Taxi	2
Bauunternehmen	10	Tiefbau	14
Denkmalpflege	9	Tischlerei	14
Fenster & Türen	14	Wasserversorgung	U3
Fuhrbetrieb	14	Wohnungswirtschaft	U4
Gebäudereinigung	14	Zimmerei	14
Holzbau	9		
Inneneinrichtungen	U2, 9, U3		
Isoliertechnik	10	U= Umschlagseite	

## 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.

99752050/1. Auflage/2005

**INFOS AUCH IM INTERNET:**  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

**WEKA**  
I N F O

*Kompetenz aus  
einer Hand*

**WEKA info verlag gmbh**  
Lechstraße 2 • D-86415 Mering  
Telefon +49 (0) 8233 384-0  
Telefax +49 (0) 8233 384-103  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de) • [www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)



## Ihre Ansprechpartner beim Bauen und Sanieren

Viele Fragen können Sie mit den Mitarbeitern des Bauamtes klären. Sie sind zu den Sprechzeiten:

dienstags 9.00 bis 12.00 Uhr und  
13.30 bis 18.00 Uhr  
mittwochs 9.00 bis 12.00 Uhr  
donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr und  
13.30 bis 15.30 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten erreichbar und beraten Sie gern.

Sitz: Haus II der Stadtverwaltung  
Hauptstraße 43  
Telefon: 03 63 38/3 53 43

Die Beratung der Bauherren im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ hinsichtlich **Fördermittelmöglichkeiten** erfolgt durch den Sanierungsträger, BauBeCon GmbH Bremen).  
Ansprechpartner: Mitarbeiter des Bauamtes.

Sitz: Haus II der Stadtverwaltung  
Hauptstraße 43  
Telefon: 03 63 38/3 53 43

Alle Fragen zum Thema **Abwasser** werden durch den Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ geklärt.

Sitz: Kehmstedter Weg 44  
Telefon: 03 63 38/6 36 50

Für die **Trinkwasserversorgung** in der Stadt Bleicherode sowie den zugehörigen Gemeinden ist der Wasserverband Nordhausen zuständig.

Sitz: Hallesche Straße 132  
Telefon: 0 36 31/6 07 10

### Weitere Ämter und Behörden

Landratsamt Nordhausen  
Behringstraße 3  
99734 Nordhausen  
Fachbereich Bau 0 36 31/99 10





# Baugenehmigung oder nicht? – Bauordnungsrecht, Denkmalschutz und örtliche Bauvorschriften

## Zuständigkeit und Verfahrensablauf

Die Aufgaben einer **Unteren Bauaufsichtsbehörde** nimmt für die Stadt Bleicherode, ihren Ortsteil Elende und die Orte der erfüllenden Gemeinde, das Bauordnungsamt im Landratsamt Nordhausen wahr. Sie entscheidet nach den Vorschriften der Thüringer Bauordnung über die Bauvorhaben in ihrem Zuständigkeitsbereich. In Abhängigkeit vom Vorhaben unterscheidet die Thüringer Bauordnung drei Arten von Verfahren. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Vorhaben, die von der Genehmigungspflicht freigestellt sind. Dabei ist zu beachten, dass auch Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sowohl der Bauordnung als auch sonstigen **öffentlich-rechtlichen** Vorschriften entsprechen müssen.

Im Zweifelsfall sollte sich der Bauherr vor Beginn des Vorhabens beraten lassen, ob die geplante Errichtung, der Umbau, die Nutzungsänderung oder der Abbruch einer baulichen Anlage einer Genehmigung bedarf. Danach ist zu unterscheiden, welche Unterlagen für den Antrag benötigt werden.

Der Bauantrag ist zusammen mit allen für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen beim Bauordnungsamt einzureichen.

**Bauantragsformulare** sind im Schreibwarenhandel erhältlich. Die Bauvorlagenverordnung regelt alle Einzelheiten hinsichtlich der erforderlichen

Unterlagen. Besonders hinzuweisen ist auf folgende allgemeine Grundsätze:

- Die Planmappen müssen vollständig ausgefüllt und die Anträge unterschrieben sein.
- Der Lageplan ist auf der Grundlage eines aktuellen Flurkartenauszuges zu erstellen.
- Bauzeichnungen, Baubeschreibung sowie Angaben über die Baukosten sind beizufügen.

Sobald der Antrag vollständig vorliegt, kann das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden. Unter Einbeziehung der dafür zuständigen Behörden und Fachämter erfolgt die Prüfung aller baurechtlichen Vorschriften. Danach kann die **Baugenehmigung** erteilt werden, gegebenenfalls auch unter Nebenbestimmungen in Form von Auflagen und Bedingungen.

Mit der Bauausführung begonnen werden darf bei Erfüllung der in der Baugenehmigung enthaltenen Bedingungen mit Erteilung der Baugenehmigung.

Der **Baubeginn** ist dem Bauordnungsamt anzuzeigen. Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigungsbedürftiger oder anzeigepflichtiger baulicher Anlagen sind ebenfalls anzuzeigen.

## Denkmalschutz

Der Umgang mit Kulturdenkmalen wird in Thüringen geregelt durch das „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale in Thüringen“,

kurz Thüringer Denkmalschutz (ThDSchG) genannt. Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes sind von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt.

Die Erfassung erfolgt von Amts wegen nachrichtlich durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und das Thüringer Landesamt für Archäologie sowie Denkmalpflege in öffentliche Verzeichnisse; der Denkmalschutz ist jedoch nicht von der Aufnahme eines Kulturdenkmals in ein Verzeichnis abhängig. Auskunft darüber, ob ein Gebäude im Verzeichnis aufgenommen worden ist, wird durch die **zuständige Behörde** (Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nordhausen), aber auch im Bauamt der Stadtverwaltung erteilt. Selbstverständlich ist hier auch die Einsicht in die Verzeichnisse möglich.

Zu den **Pflichten** der Eigentümer/Besitzer von Kulturdenkmalen zählen, diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdungen zu schützen.

Ein Kulturdenkmal darf gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde



## Baugenehmigung oder nicht? – Bauordnungsrecht, Denkmalschutz und örtliche Bauvorschriften

1. wiederhergestellt oder instand gesetzt werden
2. in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden
3. mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden
4. aus seiner Umgebung entfernt werden
5. zerstört oder beseitigt werden.

Der **Genehmigungsantrag** ist schriftlich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Bedarf ein Vorhaben der Baugenehmigung, tritt an die Stelle der Genehmigung nach dem ThDSchG die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde um Baugenehmigungsverfahren. Über **alle Fragen**, die in Verbindung mit der Erhaltung oder Veränderung des Denkmals stehen, wenden Sie sich bitte an die Denkmalschutzbehörde. Hier erhalten Sie auch Auskunft über Fördermittelmöglichkeiten, steuerliche Begünstigungen, denkmalgerechte Baumaterialien und Bauausführung sowie die einzureichenden Unterlagen für den Genehmigungsantrag.





## Stadtsanierung – Besonderes Städtebaurecht, Fördermittel und Ergebnisse

### Vorbemerkungen

Wie in vielen Städten gibt es auch in Bleicherode Gebiete, in denen die überwiegende Zahl der Gebäude deutliche Schäden in der Bausubstanz aufweisen.

Konkrete Untersuchungen im Altstadtkern im Jahr 1991 belegten deutliche städtebauliche Missstände. Dazu gehörten zum Beispiel:

- gravierende Ausstattungsmängel in den Wohnungen (fehlende Bäder, WC, Einzelofenheizung) und hoher Leerstand
- überalterte Gebäude mit hohem Instandsetzungsbedarf (Dach, Fassade usw.)
- mangelhafte technische Infrastruktur
- Probleme mit ruhendem und fließendem Verkehr
- Defizite im Bereich Grün-, Frei- und Spielflächen
- geringe Ausstattung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Büroräumen
- hoher Überbauungsgrad der Grundstücke

Andererseits hat gerade der Altstadtkern eine enorme Bedeutung für die Stadt, aber auch das Umland. Der Revitalisierung seiner **Zentrumsfunktion** für Handel und Wandel, Kultur und Gastronomie, Verwaltung und Dienstleistung kommt daher ein großer Stellenwert zu. Darüber hinaus verfügt die Bleicheröder Altstadt über eine erhaltenswerte Bausubstanz. Viel Gebäude innerhalb des Altstadtkerns wurden als Kulturdenkmal erfasst, dazu die Gesamtanlage Altstadt. Sie dokumentieren so als Zeitzeugen die Historie der Stadt Bleicherode.

Für dieses Gebiet besteht daher ein erhöhtes **öffentliches Interesse** an der Stadtsanierung. Nicht zuletzt ist die Sanierung solcher Gebiete auch eine wichtige soziale Aufgabe. Durch eine erfolgreiche Sanierung kann die Abwanderung größerer Bevölkerungsteile in andere Stadtgebiete oder ins Umland verhindert werden.

### Die gesetzlichen Grundlagen

Das Besondere Städtebaurecht ist ebenfalls im **Baugesetzbuch** verankert. Es bildet die rechtliche Grundlage für die Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, wie sie in Bleicherode zum Einsatz kommen. Damit steht der Stadt ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes, aber umfassendes Paket von Planungs-, Verfahrenssicherungs- und Finanzierungsinstrumenten für die Planung, Durchführung und rechtliche Sicherung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der Betroffenen im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu berücksichtigen. Das erfordert die Einbeziehung der Anliegen und Interessen der Bürger, Bewohner und Betroffenen wie Eigentümer, Mieter und Pächter.

### Sanierungsgebiet „Kernstadt Bleicherode“

Bereits im Jahre 1990 wurde in Bleicherode mit den vorbereitenden Untersuchungen in der Altstadt begonnen, im September 1992 durch die Stadtverordnetenversammlung die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsge-

bietes beschlossen. In der Satzung sind die Grenzen des Sanierungsgebietes, das Sanierungsverfahren sowie die **Genehmigungspflichten** gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches geregelt. Dies betrifft insbesondere Baumaßnahmen und Rechtsvorgänge. Der Gesetzgeber gibt damit der Stadt ein Instrument in die Hand, um Vorhaben und Maßnahmen, welche den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen, abzuwenden.

Im zugehörigen Städtebaulichen Rahmenplan sind Konzeptpläne zu den Themen Verkehr, Nutzung, Stadtgestaltung verankert und die grundsätzlichen Ziele der Stadtsanierung formuliert. Das Sanierungsgebiet der Stadt Bleicherode besteht aus dem kompakten historischen Ortskern, der sich in nord-westlicher Richtung von Beginn der Hauptstraße am unteren Feuerteich bis zur Einmündung der Niedergebraer Straße erstreckt. In nördlicher Richtung ist die Bebauung der Walkenriedstraße und Webergasse miteinbezogen, in südlicher Richtung schließt das Sanierungsgebiet die Bebauung der Oberstraße, Neuen Straße und zum Teil die Angerbergstraße sowie einen Teil der Gartenstraße mit ein. In diesem Sanierungsgebiet mit rund 15 ha und mit rund 900 Einwohnern sind die wichtigsten zentralen Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und der Kirche der Stadt Bleicherode konzentriert.



## Stadtsanierung – Besonderes Städtebaurecht, Fördermittel und Ergebnisse

### Genehmigungspflichten, Zuständigkeit und Verfahrensablauf

#### Sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144 f. BauGB)

Nachfolgende Rechtsvorgänge und Maßnahmen unterliegen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Genehmigungspflicht, (Dies gilt unabhängig davon, ob Fördermittel in Anspruch genommen werden oder nicht):

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Teilung und Neuordnung eines Grundstückes
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit für mehr als ein Jahr eingegangen oder verlängert wird, z. B. Vermietung, Verpachtung
- Verkauf von Gebäuden und Grundstücken (auch Erbbaurecht)
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z. B. Hypothek oder Grundschuld
- erhebliche Veränderungen oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke, auch dann, wenn sie nicht bau-genehmigungspflichtige Maßnahmen darstellen
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Die Beantragung der Erteilung der Genehmigung kann formlos erfolgen. Zuständig für die Ertei-

lung der sanierungsrechtlichen Genehmigungen ist die Stadt Bleicherode.

#### Fördermöglichkeiten

Mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Stadtsanierung wurde ein Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, beauftragt.

Der **Sanierungsträger** handelt auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der gültigen Verwaltungsvorschriften in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Mitarbeitern der Stadtverwaltung. Er berät die Grundstückseigentümer in al-

len Sanierungsfragen, bereitet Förderanträge zur Vorlage beim Regierungspräsidium vor, erarbeitet Finanzierungsvorschläge, bereitet Anträge der Bauherren zur Beratung bei den Gremien der Stadt vor und unterstützt die privaten Bauherren bei der Durchführung der Vorhaben.

Durch die Aufnahme der Stadt Bleicherode in das Bund-Länder-Programm für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen stehen **Fördermittel** zur Verfügung. Ein Drittel der Fördermittel ist dabei als Eigenanteil durch die Stadt aufzubringen. Mit diesen finanziellen Mitteln werden neben öffentlichen Maßnahmen wie





## Stadtsanierung – Besonderes Städtebaurecht, Fördermittel und Ergebnisse

der Umgestaltung von Straßen und Platzräumen und der Modernisierung/Instandsetzung sowie umfassenden Sanierung von städtischen Gemeinbedarfseinrichtungen auch private Maßnahmen teilweise bezuschusst. Es handelt sich dabei um **Zuschüsse** für:

- Modernisierungsgutachten
- Sicherungsmaßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen
- Modernisierungsmaßnahmen

Erwägt der Bauherr die Inanspruchnahme von Fördermitteln, so ist unbedingt im Vorfeld der Kontakt mit dem Sanierungsträger aufzunehmen!

### Ergebnisse von elf Jahren Stadtsanierung in Bleicherode

Stadtsanierung ist ein langwieriges und kostenintensives Vorhaben. Erste Ergebnisse, die von den verbesserten Lebensbedingungen, moderner Infrastruktur und attraktiveren Straßen und Plätzen zeugen, sind für Einwohner wie auch Gäste deutlich sichtbar. Neben dem liebevoll restaurierten Erscheinungsbild einiger Gebäude ist vor allem in die Verbesserung der Wohnbedingungen investiert worden. Das betrifft sowohl die Ausstattung der Wohnungen selbst als auch die Gestaltung des Umfeldes. Aber auch sanierte und neu gestaltete Läden und andere Einrichtungen prägen das neue Bild der Altstadt.

Dies gilt nicht allein für die mit Fördermitteln unterstützten Sanierungsvorhaben, sondern ist auch den Anstrengungen und Mitteln privater Eigentümer und Investoren zu verdanken.

### Was wurde bis Ende 2003 mit Fördermitteln der Stadtsanierung erreicht?

#### Private Gebäude/Grundstücke

Abgeschlossene Modernisierungen	27
Abgeschlossene Sicherungen	45

#### Öffentliche Maßnahmen/Städtische Gebäude

Neugestaltung Zierbrunnenplatz	
Rathaus	

## Ihre Profis rund ums Wohnen, Restaurieren und die Denkmalpflege



**Historisches Baumaterial**  
**FRANK SCHUBERT**  
STAATLICH GEPRÜFTER TECHNIKER FÜR BAUDENKMALPFLEGE  
 - DeMONTAGE -  
 - SANIERUNG -  
 - VERKAUF -  
 mobil: 0175 - 246 70 49  
[www.schubert-historisches-baumaterial.de](http://www.schubert-historisches-baumaterial.de)

### SITZEN & LIEGEN

Meister W.-Ulrich Skyba

Raumausstatter & Restaurator im Handwerk



- ▷ Wand
- ▷ Fenster
- ▷ Boden
- ▷ Treppen
- ▷ Möbel
- ▷ Stuhlflechterarbeiten

Restaurierung u. Neuanfertigung Tel. 0 36 31 / 98 12 22  
 Frankenstr. 30, 99734 Nordhausen  
[www.Raumausstattung-Restaurierung.de](http://www.Raumausstattung-Restaurierung.de)

# „Neubau Georgenbergsporthalle am Friedrich-Schiller-Gymnasium“



In direkter Nachbarschaft zum Staatlichen Gymnasium „Friedrich Schiller“ in Bleicherode errichtete der Landkreis Nordhausen den Neubau einer 3-teilbaren Sporthalle, um die Bedingungen für den Schulspport zu verbessern.

Neben dieser Nutzung wird die Halle auch durch örtliche Vereine genutzt. Für Sportveranstaltungen sind zwei ausziehbare Tribünen mit etwa 200 Sitzplätzen vorhanden. Bei gesellschaftlichen und kulturellen Veranstaltungen kann der Bau bis zu 700 Besucher aufnehmen. Komplettiert wird die Gesamtanlage durch Freiluft-Sportanlagen und einen Parkplatz.

Der Sporthallenneubau nimmt die Baukörperausrichtung des vorhandenen Gymnasiums auf und bildet mit diesem eine Hofbebauung, die den Pausen- und Sportflächen Raum bietet.

Grundstücksgröße:	20.826,69 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt (BRI):	17.121,48 m <sup>3</sup>
Hauptnutzfläche (HNF):	1.485,24 m <sup>2</sup>
Realisierung:	2001–2003
Baukosten:	4,5 Mio. Euro

In der Frage Belüftung und Belichtung wurden neue Wege beschritten. Das Ziel optimaler Tageslichtnutzung wurde durch die Verwendung eines Shed-Daches erreicht. Die drei nach Norden ausgerichteten Fensterbänder sorgen im Zusammenspiel mit der Verglasung der Südfassade für eine absolut gleichmäßige Tageslichtausleuchtung der Halle. Eine automatische Verschattung der Südfassade gewährleistet die Blendfreiheit auf dem Spielfeld.

Um eine natürliche Belüftung zu erreichen, wurden im Norden Zuluftkanäle im Erdreich verlegt und in die Südfassade Lamellenfenster integriert. Der notwendige Luftwechsel in der Halle wird durch das stufenweise Öffnen dieser Fenster erreicht. Auf eine mechanische Be- und Entlüftung konnte so verzichtet werden.



## Am Bau beteiligte Firmen:

### ISOLIERBETRIEB

Wärme - Kälte - Schall- & Brandschutz

Inhaber: Wilfried Müller

Werkstatt/Büro:

Bochumer Straße 3–5 · 99734 Nordhausen

Telefon: 0 36 31/97 45 27

Telefax: 0 36 31/97 53 70

[www.isolierungen-nordhausen.de](http://www.isolierungen-nordhausen.de)

[isolierungndh@aol.com](mailto:isolierungndh@aol.com)



**Bauunternehmen Henning**  
GmbH

#### Hochbau

- Industrie- und Gewerbebau · Dach
- Beton- und Putz
- Stahlbetonarbeiten · Trockenbau
- Eigenheimbau – auch schlüsselfertig · Fliesenarbeiten
- Mauerwerksbau · Fenster- und Türenbau

#### Tiefbau

- Erdarbeiten aller Art
- Straßenbau
- Rohr- und Kabelverlegungsarbeiten aller Art
- Pflasterarbeiten

Rasenweg 1a

99765 Urbach

Tel. (03 63 33) 7 60

Fax (03 63 33) 7 62 22

[www.henning-bau.com](http://www.henning-bau.com)

[info@henning-bau.com](mailto:info@henning-bau.com)



**bauplanung GmbH**

---

**Architektur**    e-mail: [www.arko-bauplanung.de](http://www.arko-bauplanung.de)  
internet: [info@arko-bauplanung.de](mailto:info@arko-bauplanung.de)

**Haustechnik**    büro: Riemannstraße 1 a  
99734 Nordhausen

**Statik**

tel.: 0 36 31/60 86-0  
fax: 0 36 31/60 86 42





## Bauvorschriften in Grundzügen

### Das Baurecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Bauordnung des Landes XYZ – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.
- Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baubenrecht).

### Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und

den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauBG). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte 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.

### Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf. Das Baugesetzbuch sieht eine frühzeitige Beteiligung

der Bürger bei allen Planungen vor. Der Bebauungsplanentwurf wird nach Bekanntmachung, je nach Hauptsatzung der Gemeinde, in der Presse oder an den dafür vorgesehenen Bekanntmachungstafeln den Bürgern durch Fachkräfte vorgestellt. Dieses kann in Form einer Bürgerversammlung oder einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung erfolgen. Vorgebrachte und zugeschickte Anregungen werden festgehalten und der Gemeindevertretung mitgeteilt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden zu dem Entwurf gehört. Die Gemeindevertretung entscheidet anschließend, wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden den Bebauungsplanentwurf beeinflussen und beschließt dann den ggf. überarbeiteten Entwurf zur Anregung. 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 bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeindevertretung prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig;



## Bauvorschriften in Grundzügen

er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist bei der Gemeinde bzw. bei den zuständigen Ämtern möglich.

Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren.

Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer wie auch der berührten Träger öffentlicher Belange voraus. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

### Die wichtigsten Festsetzungen:

#### Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist die Fläche, in der das Gebäude errichtet werden darf. Sie wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzt.

#### Baulinie

Die Baulinie ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, auf der die Gebäude zwingend zu errichten sind. Die Baulinie trennt die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

#### Baugrenze

Die Baugrenze ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, die mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf.

#### GRZ, z. B. 0,2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist eine relative Zahl, die das Verhältnis zwischen der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes und der zulässigen Grundfläche bestimmt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Z. B. 1000 qm Grundstück GRZ 0,2, 200 qm können bebaut werden.

#### GFZ, z. B. 0,4 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Sie gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

#### II Zahl der Vollgeschosse

##### o offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet.

##### g geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet.

##### a abweichende Bauweise

Eine abweichende Bauweise kommt immer in Frage, wenn eine offene oder geschlossene Bauweise aus städtebaulichen Gründen nicht ausreicht.

#### TH Traufhöhe

Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen (nicht die Traufrinne).

#### FH Firsthöhe

Höhe des Dachfirstes

#### E Einzelhäuser

Einzelhäuser sind allseitig frei stehende Gebäude, die über ein selbstständiges Erschließungselement verfügen.

#### D Doppelhäuser

Doppelhäuser sind zwei selbstständige, aneinander gebaute Gebäude, die durch eine feuerbeständige Wand auf der Grundstücksgrenze getrennt sind.

#### H Hausgruppen

Hausgruppen sind mind. drei aneinander gebaute Gebäude ohne Grenzabstand von höchstens 50,00 m Länge, deren Endhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten.



## Bauleistungen

### 4.1 Immobilienmakler

Immobilienmakler vermitteln Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Sie bieten Immobilien an, die zum Verkauf stehen, und suchen für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Der Käufer zahlt auf der Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler (Courtage).

### 4.2 Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen können, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Fertigstellung des 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, sind 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 vom 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 nun den richtigen Architekten? Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die den eigenen Geschmack treffen. 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. Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen des Bauherrn kennen. Einerseits sind nämlich neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch zu erwartende Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft zu berücksichtigen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.



## BHG Sollstedt

99759 Sollstedt · H.-Kasseler-Str. 44



- Pflaster aller Art
- Mauerziegel aller Art
- Kies und Sand
- Putze und Trockenbau

Anlieferung kostengünstig mit Lkw und Kranentladung

Telefon und Fax: 03 63 38/6 08 93

## Wolfgang Streubel

GmbH & Co. KG

- Baustoffhandel
- Fuhrbetrieb
- Schacht-, Lade-, Kranarbeiten

### Wolfgang Streubel

Geschäftsführer

Gemeindemühlenweg 17  
99752 Bleicherode

Telefon (03 63 38) 4 27 96

Telefax (03 63 38) 5 05 44

Handy (01 71) 2 34 72 34

## Gebäudereinigung FRANZ JASCHKE



- Glasreinigung • Unterhaltsreinigung • Baureinigung

Albin-Wille-Straße 11 • 99752 Bleicherode

Tel.: 03 63 38 / 6 02 22 • Fax: 03 63 38 / 4 36 92

Auto-Tel.: 01 72 / 7 06 27 46

## ZIMMEREI & BAUTISCHLEREI

Herbert Pfützenreuter

Inh. Tischlermeisterin

Uta Hinneburg

Wintergärten nach Maß, Treppenbau, Türen,  
Tore aller Art, Decken- und Wandverkleidungen  
Dachstühle und Fachwerksanierung,  
Holz- und Kunststofffenster, Rollläden  
Holzfenster für denkmalgeschützte Bauten

99759 Wülfingerode • Hinter den Höfen 20e • Telefon/Fax 03 63 38 / 6 05 29

[www.herbert.pfuetzenreuter.de.vu](http://www.herbert.pfuetzenreuter.de.vu)



## Schreinerei - Fenster - Türenbau

- Fenster und Türen aus Holz, Alu u. Kunststoff
- Treppen
- Innenausbau

Tischlermeister

Thomas Pfützenreuter

Hinter den Höfen 70

99759 Sollstedt/OT Wülfingerode

Tel. 03 63 38/6 05 43

Fax 03 63 38/4 08 93

## Tief- und Meliorationsbau GmbH

Hausener Weg 8

37339 Worbis

Tiefbau  
Hochbau  
Kanalbau  
Pflasterarbeiten  
Abbrucharbeiten  
Umweltschutzmaßnahmen  
Gewässerbau u. -unterhaltung



**TMB**  
Worbis

Internet: [www.tmb-worbis.de](http://www.tmb-worbis.de)

E-Mail: [info@tmb-worbis.de](mailto:info@tmb-worbis.de) oder

[tmb-worbis@t-online.de](mailto:tmb-worbis@t-online.de)

☎ 03 60 74 / 7 60-0

Fax 03 60 74 / 9 22 15



## Bauleistungen

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, Baubestand, 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 Architektenvertrags gekommen.

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, das heißt, alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, der Statik, dem amtlichen Lageplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. 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.

### Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie in der Regel zusätzliches 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 gewährt Ihnen – je nach der persönlichen finanziellen Situation – für bis zu 60 Prozent des Immobilienwerts 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 zwischen weiteren 20 bis 40 Prozent des Immobilienwerts können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Die Finanzierung gewinnt an Sicherheit, wenn Sie mindestens 20 Prozent Eigenkapital besitzen.

### 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. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs



## Bauleistungen

gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag in das Grundbuch übertragen.

### Handwerker

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. 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 Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Zu beachten ist unter anderem auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden, zum Beispiel durch Feuchtigkeitseinwirkung, erfahrungsgemäß erst nach einigen Jahren zeigen.

Wer Bauarbeiten von so genannten Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen des Gesetzesverstößes 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 100.000 Euro, 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.





## Bauausführung

### Pflichten des Bauherrn

Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr den Bauherrenwechsel der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. In bestimmten Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass der Beginn und die Fertigstellung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. Möglicherweise ist eine erteilte Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen versehen (Bedingungen, Auflagen und Hinweise). Diese sind vom Bauherrn zu erfüllen bzw. zu beachten. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, ist hierfür eine Sondererlaubnis bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Landkreises beziehungsweise der Städte ... einzuholen.

### Kostenbewusst bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre 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, innerhalb eines vorab festgelegten Finanzierungsrahmens ein Optimum an

Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten 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 teure Änderungswünsche während der Bauphase. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn 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 spätere Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, trifft auch auf Geschosdecken und das Dach zu.

- Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und später 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, bei verbesserter Haushaltslage später nachzurüsten.
- Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen 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 frei stehende Einfamilienhäuser.
- Manche Bauherren setzen ihren Sparstift auch zuerst 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 durch Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht kei-



## Bauausführung

ne zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen, ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine problematische Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel – wie er leider in Ostfriesland häufig anzutreffen ist. 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 der Baumärkte, zum Beispiel an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc., wahrnehmen. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden sind.

### Sicherung des Eigenheims

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Im-

moblie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Lichtscheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück. Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie zusätzlich absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit. Mindestens acht Millimeter Durchmesser müssen Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster später oft gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten hier die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden. Abschließbare

Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstür muss ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Tür zu Bruch geht, soll diese inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

Alarmanlagen sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommen kann. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis. Sicherheitsfenster stellen mit ihren speziellen Beschlagsystemen, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und einem Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurfsicheres Sicherheitsglas verwendet werden. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.



## Planen und Bauen von A–Z

### 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. Dies sind zwischen 1,25 und 5 Prozent der Herstellungsbeziehungsweise Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

### Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. Das Grundstück beziehungsweise die Immobilie kann dann nicht mehr – ohne Ihre Zustimmung – an Dritte verkauft werden. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen sechs und acht Wochen.

### 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. Die Beleihungsgrenze ist die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 Prozent des Kaufpreises.

### Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in An-

spruch 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 ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen drei Prozent und zehn Prozent der Kreditsumme. Das Disagio kann als Sonderausgabe im ersten Jahr bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden.

### 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, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf

einem Grundstück mit 1000 Quadratmetern bis zu 400 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

### Grundbuch

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

### Grundschild

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschild 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 Honorarzonnen, wobei die Zone I sehr geringe



## Planen und Bauen von A–Z

Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV 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 3,5 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.





Hallesche Straße 132 • 99734 Nordhausen  
Telefon (0 36 31) 60 71-0 • [www.wvn-online.de](http://www.wvn-online.de)



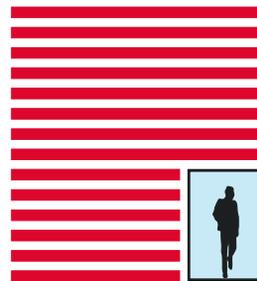
Hauptstraße 85 · 99752 Lipprechterode  
Tel.: 03 63 38 – 4 38 08  
E-Mail: [Heiko.Hoeche@onlinehome.de](mailto:Heiko.Hoeche@onlinehome.de)  
[www.kuechenstudio-hoeche.de](http://www.kuechenstudio-hoeche.de)

## Zuverlässige Architekturbüros aus der Region



ARCHITEKTURBÜRO  
THORSTEN SCHMIDT

<u>ENTWURF</u>	Büro:	Südstraße 5, 99734 Nordhausen
<u>PLANUNG</u>		Telefon: (0 36 31) 90 25 45
<u>BAUÜBERWACHUNG</u>		Telefax: (0 36 31) 90 25 47
<u>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</u>	Privat:	Arnstedtstraße 10, 99735 Werther
<u>HOLZSCHUTZGUTACHTEN</u>		Telefon: (0 36 31) 60 32 74
	E-Mail:	<a href="mailto:architekt_thorsten_schmidt@web.de">architekt_thorsten_schmidt@web.de</a>



Dipl.-Ing. Architekt  
Tobias Winkler  
Ebertplatz 4, 99734 Nordhausen  
Telefon: (0 36 31) 97 42 59  
Telefax: (0 36 31) 47 79 45  
e-mail: [winkler.tobias@freenet.de](mailto:winkler.tobias@freenet.de)



# *Bleicheröder Wohnungsbau GmbH*

## Wohnungsvermietung & Hausverwaltung



### **Lebenswerte Wohnstadt Bleicherode**

Leben in grüner Umgebung am Fuße der Bleicheröder Berge.  
Wohnungen nach Ihrem Bedarf, von preiswert bis hochwertig.

Fragen Sie bei uns nach:

Telefon: (03 63 38) 480 580

Fax: (03 63 38) 480 58 28

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