



## Landkreis Helmstedt

Auch zu Beginn des Jahres 2000 leben die Menschen noch auf der Erde und nicht auf fremden Sternen und der Traum vom Eigenheim, nach Möglichkeit mit etwas Grün dabei, wird überall dort realisiert, wo die Bauwilligen ihren Ansprüchen entsprechende Rahmenbedingungen vorfinden.

Aufgrund der landschaftlichen und strukturellen Vielfalt des Landkreises Helmstedt mit seinen reizvollen Dörfern und attraktiven städtischen Bereichen sowie der verkehrsgünstigen Lage im geografischen Zentrum Deutschlands mit hervorragenden Verkehrsverbindungen sowohl im Individualverkehr als auch im ÖPNV-Bereich haben hier immer mehr Menschen in den letzten Jahren ihren Traum vom eigenen Haus verwirklicht.

Um es denjenigen, die sich auch mit solchen Gedanken tragen, etwas leichter zu machen, möchte ich Ihnen hiermit einige wichtige Informationen, Tips und Adressen an die Hand geben. Die Realisierung eines Bauvorhabens ist allerdings ein äußerst komplexer und teilweise auch komplizierter Vorgang, so dass eine fachlich fundierte Betreuung mehr als angeraten ist.

Die für Ihr Vorhaben zuständigen Mitarbeiter Ihrer Bauverwaltung werden Sie unterstützen Ihre Vorstellungen, trotz einer im Laufe der Jahre ansonsten leider immer komplexer gewordenen Rechtsmaterie, nach Möglichkeit zu verwirklichen. Dazu wünsche ich allen am Bau Beteiligten ein gemeinsames gutes Gelingen.

Kilian  
Oberkreisdirektor



Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
1. Bauen im Landkreis Helmstedt	3	4. Bauplanung und Leistungsvergabe	18
2. Baufinanzierung	8	5. Das Baurecht	19
3. Das Baugrundstück	14	6. Die Bauausführung	30

## Hauke Franke

Rechtsanwalt

### Interessenschwerpunkte:

- Privates Baurecht/Bauwerkvertragsrecht
- Öffentliches Baurecht • Architektenrecht
- Erschließungs- und Kommunalabgabenrecht
- Maklerrecht

Wir üben unsere Tätigkeit gemeinsam aus:

**Christoph Hindenberg · Eckhard Hoßbach**

Rechtsanwälte und Notare

**Thomas Eichstaedt · Hauke Franke**

Rechtsanwälte

Marienstr. 3 · 38364 Schöningen · Tel. 0 53 52/39 74 · Fax 24 72

## STICHERLING, SIMON & PARTNER

Rechtsanwälte und Notare

38350 Helmstedt · Schöniger Straße 16

Telefon 0 53 51/58 89-0 · Telefax 0 53 51/58 89-88

<http://www.sticherling-simon.de>

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

### Anwaltliche Tätigkeitsschwerpunkte:

**Christian Sticherling, Rechtsanwalt und Notar:**

Erbrecht, Grundstücks- und Immobilienrecht,  
Landwirtschaftsrecht

**Dieter Simon, Rechtsanwalt und Notar:**

Verkehrsstrafrecht und Bußgeldrecht, Steuerstrafrecht,  
Wohnungseigentumsrecht

**Johannes Werner, Rechtsanwalt:**

Arbeitsrecht, Privates Bau- und Werkvertragsrecht,  
Miet- und Pachtrecht

**Matthias Zander, Rechtsanwalt:**

Verwaltungsrecht, Architekten- und Baurecht, Schadensrecht

**Janette Schlake, Rechtsanwältin und Fachanwältin für**

**Familienrecht:** Ehe- und Familienrecht, Mietrecht, Kaufrecht



## Bauen im Landkreis Helmstedt

### 1.1 Wissenswertes über den Landkreis Helmstedt

Im Landkreis Helmstedt, der in seinen heutigen Grenzen seit der Gebietsreform 1974 besteht, leben auf rund 674 qkm mehr als 100.000 Menschen.

Geografisch betrachtet stellt die Region des Landkreises ein Übergangsgebiet dar. Im Süden hat er als Teil des Harzvorlandes mit dem Großen Bruch, dem Jerxheimer Hügelland, dem Elm, der Helmstedter Mulde und dem Lappwald Anteile am ostbraunschweigischen Hügelland. Ferner befindet sich hier die Niedersächsische Börde, die nach Osten in die Magdeburger Börde übergeht. Im Norden reicht das Kreisgebiet in das niedersächsische Flachland hinein, dem im Kreisgebiet das Helmstedter Holzland, der Hasenwinkel, der Lehrer Wohld und der Drömling angehören.

Die Region kann auf eine lange und abwechslungsreiche Geschichte zurückblicken. Schon immer bestimmten physische wie auch politische Grenzen unseren Landschaftsraum. Erst 1989 fiel die innerdeutsche Grenze, ein wahrhaft historischer Moment nicht nur für die Bewohner des Landkreises Helmstedt und der angrenzenden sachsenanhaltinischen Nachbarkreise! Das Projekt

„Grenzenlos“ des Landkreises Helmstedt, der Stadt Helmstedt sowie der Gemeinde Hötensleben (Sachsen-Anhalt) greift diese Geschichte auf und führt verschiedene Veranstaltungen durch, um das Problem der Grenzen zu thematisieren. Die DEUREGIO Ostfalen bemüht sich als Verein um den kulturellen Austausch und viele andere Möglichkeiten des Miteinanders, um die Grenze in den Köpfen der Menschen aufzulösen.

Seit 1983 werden im Braunkohlentagebau Schöningen Ausgrabungen vorgenommen, die uns einen Einblick in über 380.000 Jahre Menschheits- und damit Siedlungsgeschichte vor Ort gewähren. Die bisher getätigten Fundstücke sind auch in der Welt der Wissenschaft weltweit von großer Bedeutung, zum Teil sind sie einmalig. Hier im Landkreis Helmstedt können wir also davon ausgehen, daß bis auf die eiszeitlichen Unterbrechungen schon seit sehr langer Zeit Menschen gelebt haben. Der Grund für die sehr frühe Besiedlung dieses Gebietes sind die fruchtbaren Böden und die wildreichen Auen, die den damaligen Siedlern die Existenz sicherten. Man kann im übrigen zwischen Schöningen und Büddenstedt in einem Freilichtmuseum sowohl die Grabungsstätte als auch den in Betrieb befindlichen Tagebau Schöningen-Süd beobachten.

Vor den Toren der Kreisstadt **Helmstedt** zeugen die Großsteingräber aus der jüngeren Steinzeit, die sog. Lübbensteine, davon,

daß dieses Gebiet schon zwischen 2000-2500 v. Chr. bereits weitentwickelte Siedlungskulturen aufweist. Zu den Helmstedter Sehenswürdigkeiten zählen die Bauwerke aus romanischer Zeit wie die Doppelkapelle St. Petrus und Johannes, die St. Felizitas-Krypta der Klosterkirche St. Ludgeri sowie das ehemalige Augustiner-Nonnenkloster St. Marienberg, das über eine wertvolle Paramentensammlung verfügt. Im 16. Jahrhundert wurde in dieser Stadt von Herzog Julius zu Braunschweig und Lüneburg eine Universität gegründet. Das Aulagebäude der Universität „das Juleum“, ein prachtvoller Renaissancebau, sowie zahlreiche Professorenhäuser erinnern an diese Zeit. Informationen über die jüngste Geschichte der Region, die Zeit der Deutschen Teilung, bietet das Zonengrenz-Museum, das die Schrecken der ehemaligen Zonengrenze auf beeindruckende Weise verdeutlicht. Für den Erholungssuchenden bietet der staatlich anerkannte Erholungsort Bad Helmstedt mitten im Lappwald schöne und naturnahe Entspannungsmöglichkeiten.

Die Stadt **Königslutter** beheimatet die ehemalige Benediktiner-Klosterkirche St. Peter und Paul. Im Volksmund wird sie auch „Kaiserdom“ genannt, weil Kaiser Lothar III. dieses mächtige Bauwerk als Grabstätte für sich und seine Frau Richenza errichten ließ. Ein unbekannter oberitalienischer Meister schuf u. a. das Löwenportal und den Jagdfries. Die jährlich stattfindenden Domkonzerte haben mittlerweile überregionale



Dom in Königslutter



Bedeutung erlangt. Königslutter ist bekannt für seine verschiedenartigen Museen. Der Laiengeologe Otto Klages hat eine umfangreiche Sammlung von Versteinerungen, Mineralien und Schmucksteinen aus allen Erdformationen hinterlassen. Das Kaiserdom-Museum spiegelt die Geschichte des Klosters sowie das Leben Kaiser Lothars III. und seiner Gemahlin wieder.

Der unmittelbar angrenzende Elm bietet Einheimischen und Gästen die Möglichkeit herrliche Wanderungen und Radtouren durchzuführen. Verschiedene Kultur und Natur- Erlebnispfade bietet der Verein FEMO (Freilicht- und Erlebnismuseum Ostfalen) im Bereich um Königslutter dem geologisch interessierten Wanderer an. Infos dazu gibt es in den entsprechenden Broschüren, zu beziehen über FEMO, Vor dem Kaiserdom 4 in Königslutter oder über Internet unter [www.femo@online.de](mailto:www.femo@online.de)

Am Ostabhang des Elms liegt **Schöningen**, die älteste urkundlich belegte Stadt des früheren Braunschweiger Landes. Bereits im Jahre 748 n. Chr. wird sie als Scahaningi im Zusammenhang mit einem Kriegszug des Frankenkönigs Pippin erwähnt. Augustinermönche schufen eine großartige Klo-

steranlage, als deren übrigbleibsel heute noch die imposante Klosterkirche St.Lorenz als Wahrzeichen die Stadt überragt. Im 14. Jahrhundert errichteten dann die Braunschweiger Welfenherzöge hier an der Ostgrenze ihres Territoriums ein Schloß, das bald zum Witwensitz der Braunschweiger Herzoginnen avancierte. Diese bauten die Anlage im 16. und 17. Jahrhundert zu einem großartigen vierflügeligen Komplex im Renaissancestil aus. Heute sind in den Schloßbauten u.a. ein Kulturzentrum, in dem Theater- und Vortragsveranstaltungen sowie Feste und Feierlichkeiten stattfinden, das Schloßrestaurant, mehrere Seminarräume und das moderne Jugendfreizeitzentrum der Stadt untergebracht. Die Stadtkirche St.Vinzenz und das klassizistische Rathaus zeugen von der Bedeutung der Stadt, die bereits im 14. Jahrhundert die Stadtrechte besaß.



Schloß Schöningen



Attraktionen für den Fremdenverkehr sind neben den Baudenkmälern das barocke Heimatmuseum und für den sportlich Interessierten das „Badezentrum Negenborn“, das schön gelegene Elmstadion sowie der Golfplatz westlich der St. Lorenz Kirche. Auf vielen Wanderwegen kann der Elm mit seinen herrlichen Buchenbeständen durchwandert werden. Vom Waldrand bietet sich ein weiter Blick nach Osten in die mitteleuropäische Tiefebene. Mit dem Grenzdenkmal in Hötensleben, einen Katzensprung von Schöningen entfernt, läßt sich auch hier ein Stück junger deutscher Geschichte „live“ erleben.

Die Einheitsgemeinde **Büddenstedt** ist vom Braunkohlentagebau geprägt. Der Ort (Neu-) Büddenstedt entstand erst Ende der 30er Jahre, nachdem (Alt-) Büddenstedt wie einige andere Dörfer dem Tagebau weichen mußte. Erwähnenswert ist das Heimatmuseum im Ortsteil Reinsdorf, in dem u. a. Sommerschenburger Braun- und Buntgeschirre zu sehen ist. Auch ein Abstecher nach Offleben, um die Fossilienammlung Heine zu besichtigen, lohnt sich.

Die Gemeinde **Lehre** gilt als bevorzugtes Wohngebiet für viele Menschen, die in den Großstädten Braunschweig oder Wolfsburg arbeiten und in einer eher ländlichen und beschaulichen Gegend wohnen möchten. Aufgrund der hervorragenden Verkehrsverbindungen sowohl im ÖPNV-Bereich wie auch im Individualverkehrsbe-

reich ist die Erreichbarkeit von Schule, Arbeitsplatz, Versorgungs- und Kulturinstitutionen bestens gewährleistet. Die Gemeinde verfügt über kleine, oft etwas versteckte Kostbarkeiten, wie das im Barock errichtete Herrenhaus in Essenrode oder das Schloss in Wendhausen. Im Ortsteil Essehof ist ein großzügig angelegter Tierpark entstanden, der bei Kindern und Erwachsenen gleichermaßen beliebt ist und zu einem Tagesausflug einlädt.

Mitten im Lappwald befindet sich die Samtgemeinde **Grasleben**. Wahrzeichen ist der Förderturm des Steinsalzbergwerkes. Hier wird seit über 80 Jahren zwischen 400 und 1.300 m Tiefe Salz gewonnen. Im übrigen wird im Landkreis Helmstedt seit dem 12. Jahrhundert Salz gefördert. Grasleben und die dortige Saline ist der letzte verbliebene Salzförderort dieser Region. Mariental-Horst ist, wie an der Bauweise leicht erkennbar, eine ehemalige Militäranlage. Hier war bis zum Ende des II. Weltkrieges der Heimatstandort eines Flieger- und Fallschirmspringerhorstes. Heute werden Teile dieser Gebäude als Aussiedlerübergangswohnheim genutzt. Das Kloster Mariental wurde im 12. Jahrhundert vom Pfalzgrafen Friedrich II. von Sommerschenburg gegründet. Er wollte dort seine Familiengrabstätte einrichten. Das Kloster wurde vom Orden der Zisterzienser bewirtschaftet. Die Kirche ist typisch für die zisterziensische Weltanschauung. Völlig schmucklos, jedoch solide und von einer

kunstvollen Proportionalität. Anstelle eines Turmes besitzt sie lediglich einen kleinen Dachreiter. Auch die Lage des Klosters ist kennzeichnend für die Zisterzienser, die die „Wildnis“ bevorzugten. Sie legten hier Sümpfe trocken, rodeten Wälder und kanalisiert das Gelände. Ein Besuch dieser wunderschönen Klosteranlage ist jederzeit bei Tageslicht möglich.

Im Süden wird der Landkreis Helmstedt von der Samtgemeinde **Heeseberg** begrenzt. Der 200 m hohe Heeseberg mit seinem Aussichtsturm bietet die schöne Gelegenheit, den Blick in die Ferne schweifen zu lassen. An Tagen mit klarem Himmel kann man von hier aus den Brocken sehen und weit nach Osten sowie Westen in die angrenzenden Bördelandschaften schauen. Das gut geführte Ausflugslokal lädt zu einem guten Essen und einem gemütlichen Verweilen ein. Im Großen Bruch, einer ehemaligen eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, läßt es sich ausgezeichnet Radfahren, weil kaum ein Hügelchen die Fahrt erschwert. Im Ort Watenstedt sollte der Besuch des liebevoll eingerichteten Heesebergmuseums, das zugleich auch den Kunstverein beherbergt, nicht versäumt werden.

Die Samtgemeinde **Nord-Elm** stellt mit dem Freizeitpark Rábke einen Hauptanziehungspunkt für den Fremdenverkehr dar. Im Ort Süplingenburg, dem Stammsitz Kaiser Lothars II., befindet sich die St. Johannis-Kirche, ein weiteres der zahlreichen



romanischen Bauwerke des Landkreises. Mitten im Elm befindet sich die Ruine der Warburg, die im 12. Jh. zerstört wurde. Aus den Resten wurde die Burg Warberg in Warberg errichtet, in deren Mauern sich heute eine moderne Tagungstätte und ein Hotel sowie die Bundeslehranstalt für Landwirtschaft befindet.

In der im Norden gelegenen Samtgemeinde **Velpke** sind Teile des Feuchtgebietes Drömling beheimatet, das von internationaler Bedeutung ist und vielen bedrohten Tier- und Pflanzenarten als Rückzugsgebiet dient. Ihm schließt sich die wildromantische Velpker Schweiz mit ihren wassergefüllten Steinbrüchen und Kiesteichen sowie einem typischen regionalen Naturdenkmal, den Gletscherschrammen, an. Die Samtgemeinde Velpke grenzt an das Stadtgebiet der Stadt Wolfsburg und hat dazu eine entsprechend gute Verkehrsanbindung.

Die unterschiedlichen Charaktere der Landschaft, die zahlreichen Sehenswürdigkeiten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Land und Leute bieten für alle etwas. Selbst die Wohnortwahl kann jeder nach seinem Geschmack bestimmen. Für den Naturliebhaber wird ein großes Angebot an ländlicher Idylle bereitgehalten, und wer das Stadtleben bevorzugt, kann zwischen Helmstedt, Schöningen und Königslutter wählen.

Sie sehen, daß es sich lohnt, den grenzenlos schönen Landkreis Helmstedt (wieder) zu entdecken.

## **1.2 Baugebiete im Landkreis Helmstedt**

Im Landkreis Helmstedt sind in allen Städten und Samtgemeinden Baugrundstücke für den Wohnungsbau wie auch für Gewerbegebiete vorhanden.

Eine Aufstellung der zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete sowie die entsprechenden Ansprechpartner finden Sie im Internet auf der Homepage des Landkreises Helmstedt unter [www.helmstedt.de](http://www.helmstedt.de). Ansprechpartner beim Landkreis Helmstedt ist der Amtsleiter des Amtes für Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr und Statistik, Herr Pohl. Dieser ist unter der Telefonnummer 0 53 51-1 21-14 40, Im Rosenwinkel 8 in 38350 Helmstedt zu erreichen.

Sollten Sie sich für den Kauf eines Wohnbaugrundstückes interessieren, dann wenden Sie sich am besten an die Stadt,

Samtgemeinde- oder Gemeindeverwaltung in der Sie bauen möchten. Diese informiert Sie über die aktuell zur Verfügung stehenden Baugrundstücke. Einige Baugebiete werden auch von privaten Erschließungsträgern vermarktet, die oftmals auch Komplettangebote für ihr Bauvorhaben vorhalten. Entsprechende Angebote können Sie den Zeitungsannoncen der örtlichen Presse entnehmen.

Die Grundstückspreise richten sich nach der Marktlage. Sie bewegen sich im Landkreis Helmstedt für **unerschlossenes** Wohnbauland z.Zt. etwa zwischen 12,- DM pro qm und 135,- DM pro qm (sh. Karte). Als Faustregel gilt, daß der Preis mit der Größe des Ortes und mit der Nähe zu größeren Städten (Braunschweig, Wolfsburg) steigt. Anhaltspunkte, ob die Grundstückspreise angemessen sind, können Ihnen die Bodenrichtwerte geben, die aufgrund der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelt werden. Auskunft über die **aktuellen** Bodenrichtwerte erhalten Sie von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Helmstedt unter der Ruf-Nr. 0 53 51/ 3 93 -11 4.



Bei Ihren Überlegungen dürfen Sie nicht vergessen, daß neben dem eigentlichen Grundstückspreis zahlreiche Nebenkosten entstehen. Dazu gehören insbesondere Erschließungsbeiträge, die die Gemeinde für den Ausbau von Straßen, Grünanlagen und Spielplätzen erhebt. Diese Erschließungskosten können leicht zu einem „Zweiten Grundstückspreis“ werden. Fragen zu den Erschließungsbeiträgen beantwortet Ihnen die jeweilige Stadt-, Samtgemeinde- oder Gemeindeverwaltung.

## **Auskunft**

über die aktuellen Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Helmstedt Emmerstedter Straße 21, Tel. 0 53 51 / 3 93-11 4. Dort können auch Anträge auf Grundstücksbewertungen im Einzelfalle bestellt werden. Im übrigen ist auch die zuständige Stadt, Gemeinde oder Samtgemeinde bereit, über die aktuellen Grundstückspreise eines Baugebietes Auskunft zu erteilen.



## Baufinanzierung

### 2.1 Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

#### Finanzielle Förderungsmöglichkeiten 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 unter DM 480.000,- (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden DM 240.000,-) liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist. Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit er nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 Prozent des Anschaffungswertes, wobei maximal DM 5.000,- gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellkosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten

Sie nur 2.5 Prozent bis zu maximal DM 2.500,- vom Anschaffungspreis vom Finanzamt. Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere DM 1.500,- Förderung bezahlt. Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. 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.

#### Steuervorteil bei Inanspruchnahme eines Disagios

Nehmen Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einen Kredit auf, können Sie das Disagio mit einer Pauschale von DM 3.500,- steuerlich berücksichtigen. Alle weiteren Aufwendungen, die nicht unmittelbar mit den Herstellungskosten oder der Anschaffung des Hauses in Zusammenhang stehen, zählen zu dieser Pauschale. Neben dem Disagio sind dies beispielsweise die Fahrtkosten zur Auswahl Ihres Grundstückes.

#### Finanzielle Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung

Alle Renovierungskosten, die vor dem Einzug anfallen, werden mit bis zu DM 22.500,-

als Sonderausgaben von der Einkommenssteuer abgesetzt.

#### Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

#### Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrißgestaltung beitragen sind gegebenenfalls förderungsfähig. Der Eigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt, der Abteilung Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Förderungsmittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden. Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem städtischen Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Stadt ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben. Darin wird die Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und



Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Stadt abgestimmt. Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu untragbaren Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist. Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. In der Regel ist jedoch der Zuschuß auf weniger als 50 Prozent der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahmen entscheiden die zuständigen Gremien des Stadtrates entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

## Rahmendaten zum Eigenheimzulagengesetz

Zeitraum der Förderung: 8 Jahre

### Einkommengrenzen

ledig 240.000 DM in 2 Jahren  
verheiratet 480.000 DM in 2 Jahren

Art der Förderung: Höhe der jährlichen Förderung:

### Förderungshöhe

neue Immobilie 5 % vom Kaufpreis  
maximal 5.000,- DM

gebrauchte Immobilie  
(älter als 3 Jahre) 2,5 % vom Kaufpreis  
maximal 2.500,- DM

Kinderbaugeld je Kind 1.500,- DM

Disagio 3.500,- DM Pauschale  
als Sonderabgaben

Renovierungskosten bis zu 22.500 DM  
als Sonderabgaben



## 2.2 Weitere Förderungen des Staates

### Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

### Vorteile im Altbauwerb

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

### Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, daß zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist: Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert - ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhung - entspricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muß die Stadt entspre-

chend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflußten Bodenwert überschreitet.

### Dorferneuerungsprogramme

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten. In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert.



## 2.3 Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz

Das folgende Fallbeispiel verdeutlicht die Förderung beim Kauf eines Einfamilienhauses:

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Angaben zur Baufinanzierung auf der Basis der gesetzlichen Rahmenbedingungen vom Oktober 1999 beruhen, insofern sind etwaige inzwischen erfolgte Änderungen zu berücksichtigen.

### Fallbeispiel zur Förderung

Familie mit 2 Kindern, zu versteuerndes Familieneinkommen	80.000 DM
Kaufpreis des Einfamilienhauses	380.000 DM
Nebenkosten insgesamt	17.100 DM
davon Eigenmittel	95.000 DM
Nominalzinssatz	6 %
Tilgung	1 %
Kreditsumme	302.100 DM
jährliche Belastung inkl. Tilgung	21.147 DM

### Förderung:

8 Jahre erhält die Familie Förderung vom Staat, die sich wie folgt berechnet:

Grundförderbetrag für neue Objekte	5.000,- DM
zuzüglich Förderbeträge für 2 Kinder	3.000,- DM
<i>Summe der jährlichen Förderung</i>	<i>8.000,- DM</i>

*Die vom Finanzamt ausbezahlte Förderung beträgt daher insgesamt 64.000 DM*

### Monatliche Belastung

Jährliche Belastung für Zins und Tilgung	21.147 DM
abzüglich Förderungen für die ersten 8 Jahre	- 8.000 DM
Jährliche Belastung	13.147 DM
Monatliche Belastung während der ersten 8 Jahre mtl.	1.095,58 DM



## Liebe Leser!

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

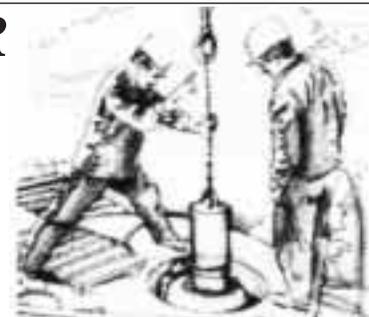
<b>Branche</b> . . . . .	<b>Seite</b>	<b>Branche</b> . . . . .	<b>Seite</b>	<b>Branche</b> . . . . .	<b>Seite</b>
Architekten . . . . .	.21, 27	Erschließungsgesellschaft . . . . .	U4	Notare . . . . .	.2
Banken . . . . .	U3	Fenster/Türen . . . . .	.16	Ökologische Dämmstoffe . . . . .	.24
Baubetreuung . . . . .	.16	Fensterbau . . . . .	.13	Pumpenservice . . . . .	.12
Baudienstleistungen . . . . .	.32	Fliesen . . . . .	U4	Rechtsanwälte . . . . .	.2, 24
Baufachgeschäft . . . . .	.21	Garten- und Landschaftsbau . . . . .	.36	Rechtsanwältin . . . . .	.21
Baugeschäft . . . . .	.13	Hausbausätze . . . . .	.21	Sägewerk . . . . .	.27
Bauingenieure . . . . .	.13, 27	Haustechnik . . . . .	.32	Schüttgut . . . . .	.32
Baumarkt . . . . .	U2	Heizung/Sanitär . . . . .	.16, U4	Stadtwerke . . . . .	.32
Bauplanung . . . . .	.27	Heizungsbau . . . . .	.27	Tiefbau . . . . .	.24
Bauschuttrecycling . . . . .	.36	Holzhandlung . . . . .	.27	Tischlerei . . . . .	.16
Baustahl . . . . .	.16	Ingenieurbüro . . . . .	.13	Trockenbau . . . . .	.24
Baustoffe . . . . .	.24, 32	Innenausbau . . . . .	.24	Volksbank . . . . .	U3
Baustoff-Fachhandlung . . . . .	U2	Kompostwerk . . . . .	.36	Wärmedämmung . . . . .	.16
Bauunternehmen . . . . .	.24	Kreativ-Dekorative Maltechniken . . . . .	.32	Wohnungsbaugesellschaft . . . . .	.36
Bodenökologische Untersuchungen . . . . .	.36	Malerbetrieb . . . . .	.16, 21, 32	Wohnungsunternehmen . . . . .	.36
Containerdienst . . . . .	.32	Metallbau . . . . .	.13	Zimmerei . . . . .	.16, 21, 24
Dachdeckerei . . . . .	.24, U3	Natursteinbetrieb . . . . .	.13	<b>U = Umschlagseite</b> . . . . .	

## **MOSCHÜTZ PUMPEN & ABWASSER** **ORPU Vertragswerkstatt und Händler**

### *Pumpen und Armaturen*

Pumpenservice, Kundendienst, 24 h Notdienst, Anlagenbau  
Mietpumpendepot, Reparaturen, Montagen, Wartungen

**Verkaufsbüro:** Schöninger Stieg 9, 38381 Jerxheim  
Tel.: 0 53 54-99 40 81, Fax: 0 53 54-99 40 35, Mobil: 01 71/9 13 13 93  
Internet: [www.moschuetz-pumpenservice.de](http://www.moschuetz-pumpenservice.de) · E-Mail: [Matris.63@AOL.com](mailto:Matris.63@AOL.com)





- Trockenmauer
- Ziersteine
- Bruchsteine
- Brunnen

# Jürgen Metzner GmbH

## Stein- und Bildhauerei



- Treppenstufen
- Fassadenplatten
- Bodenbeläge
- Profilarbeiten

Helmstedter Straße 31 · 38154 Königslutter · Telefon 0 53 53/9 66 11 · Telefax 0 53 53/9 66 13



## D & L BAUGESCHÄFT GmbH

vorm. DÖRING & LEHRMANN

Stahlbeton, Hoch- und Tiefbau GmbH

GEGR. 1873

Wir planen, zeichnen, bauen Ihnen  
Ihr schlüsselfertiges Objekt

38350 Helmstedt · Henkestraße 33  
Telefon 0 53 51 / 70 40 · Telefax 0 53 51 / 46 02



Fenster & Türen  
Aluminium & Kunststoff  
Wintergärten  
Überdachungen

ab Werk – mit Montageservice

Dieselstr. 3, 38350 Helmstedt, Tel. 0 53 51-55 61-0, Fax -51

- Tragwerksplanung
- Kommunalen Tiefbau
- Verkehrsanlagen des Straßen-, Gleis- und Wasserbaus
- Sportanlagen
- Vermessung



BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

# WEINKOPF

BERATEN • PLANEN • REALISIEREN

### 38350 Helmstedt

Johannesstraße 7a  
Telefon (0 53 51) 25 56  
Telefax (0 53 51) 4 29 83



MITGLIEDER DER INGENIEURKAMMER  
NIEDERSACHSEN

### 39365 Harbke

Am Kraftwerk 7a  
Telefon (03 94 06) 5 19 20  
Telefax (03 94 06) 5 19 22



## Das Baugrundstück

### 3.1 Auswahl eines Grundstücks

#### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen, Immobilienmakler oder Anfragen bei den Stadt-, Samtgemeinde- oder Gemeindeverwaltungen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

#### Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Ein Grundstück ist bebaubar, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und das vorgesehene Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Interessieren Sie sich für ein Grundstück, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, so sollten Sie diesen Plan bei der jeweiligen Stadt-, Gemeinde- bzw. Samtgemeindeverwaltung oder beim Bauordnungs- und Planungsamt des Landkreises einsehen.

Grundstücke sind in der Regel auch bebaubar, die zwar außerhalb eines Bebauungsplanes, aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - im sog. „Innen-

bereich“ - liegen. Bauvorhaben im „Innenbereich“ müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei ist die für die Landschaft charakteristische Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Das vorhandene Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Wichtig ist dabei auch, ob das Grundstück von einem öffentlichen Weg erreichbar ist und an das Wasser-, Abwasser- sowie Stromnetz angeschlossen werden kann.

Eine abschließende Auskunft über die Bebaubarkeit eines Grundstückes kann Ihnen nur die zuständige Bauaufsichtsbehörde geben. Dies ist für den gesamten Landkreis mit Ausnahme der Stadt Helmstedt das Bauordnungs- und Planungsamt des Landkreises Helmstedt, welches in der Conringstraße 28 in Helmstedt zu finden ist. Das Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Helmstedt befindet sich im Rathaus der Stadt Am Markt 1.

#### Prüfliste für den Grundstückskauf

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

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Gemeinden können jeweils einen Umlegungs-Ausschuss berufen und dessen Geschäftsstelle bestimmen. Die Stadt Helmstedt hat einen Umlegungsausschuss, dessen Geschäftsstelle beim Katasteramt Helmstedt eingerichtet worden ist.

### 3.2 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 Autobahn, Industrieanlagen, oder ein Flughafen 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 Südwesten 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 eigentums-gleiches Recht zur baulichen Nutzung eines Grundstückes, für das ein eigenes Grundbuch-Blatt angelegt wird. 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 beim Katasteramt Helmstedt unter der Ruf.Nr. 05351/393-114. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen. Einen ersten Anhalt für Grundstückspreise bringt die Karte in Kapitel 1.2.

## 3.3 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (2 % vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,0 % bis 1,5 % vom Kaufpreis).

### 3.4.1 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, wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt. Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen in der Regel die Grundstückseigentümer. 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 Gebäudevo-

lumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

### 3.4.2 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.

### 3.4.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 2 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 400.000,- DM werden demnach 8.000,- DM Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 2 % Gebühren.

# M.S.B. GmbH



Im Winkel 19  
38154 Königslutter  
Tel. 0 53 53/99 04 61  
Fax 0 53 53/99 04 59

e-mail: MSBGmbH@t-online.de

**Wir übernehmen für Sie:**

- Schlüsselfertiges Bauen
- Ausbauhäuser
- Bauplanung
- Baufinanzierung
- Vermittlung von Grundstücken
- Vermittlung von Immobilien

# Malerbetrieb J. Günther

**Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten  
Fassadengestaltung u. -renovierung  
Wärmeverbundsystem**



Steinlesen 9  
38464 PAPENRODE  
Tel. (0 53 64) 96 60 93  
Fax (0 53 64) 96 60 94  
Handy (01 70) 5 41 68 50

**Jörg Günther**  
Maler- u. Lackierermeister

## Bau- und Möbeltischlerei **Volker Kowski**

Tischlerarbeiten

Innenausbau

Fenster + Türen

Restaurationsarbeiten

Denkmalschutz-Arbeiten

Parkett

Treppenbau

Rolläden und Markisen

Warberger Str. 13

38373 Frellstedt

Tel.: 0 53 55 - 99 04 54

Fax: 0 53 55 - 99 04 53

Internet: [www.Kowski-online.de](http://www.Kowski-online.de)

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

## *Dietrich Nowack* MALERMEISTER

Schöningen, Salzstraße 28



- Ausführung sämtl. Maler-, Tapezier- und Lackierarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Fassadenbeschichtungen
- Fußbodenverlegearbeiten
- Moderne und umweltgerechte Mal-, Spritz- und Putztechniken

... ich berate Sie gern!

**Tel. 0 53 52/90 73 73 Fax 90 73 74**

## BAUUNTERNEHMUNG ZIMMEREI

**AULIG & PARTNER GMBH**



BERATUNG  
VERKAUF  
MONTAGE

ALTBAUSANIERUNG  
ROHBAUTEN  
DACHSTÜHLE  
CARPORTS  
TREPPEN

Dorfstraße 3, 38464 Klein Sisbeck  
Tel. 0 53 65-28 28, Fax 0 53 65-80 52



Heizung Sanitär Stahl, Eisenwaren

**FUHRMANN**  
Fachgroß- und Einzelhandel



*einfach etwas mehr*

August Fuhrmann GmbH  
Hauptg. Werner-v.-Siemens-Str. 4  
Stahlager Industriestr. 6  
38350 Helmstedt  
Telefon (0 53 51) 55 85-0  
Telefax (0 53 51) 3 12 86  
Internet: <http://www.fuhrmann-helmstedt.de>  
e-mail: [info@fuhrmann-helmstedt.de](mailto:info@fuhrmann-helmstedt.de)

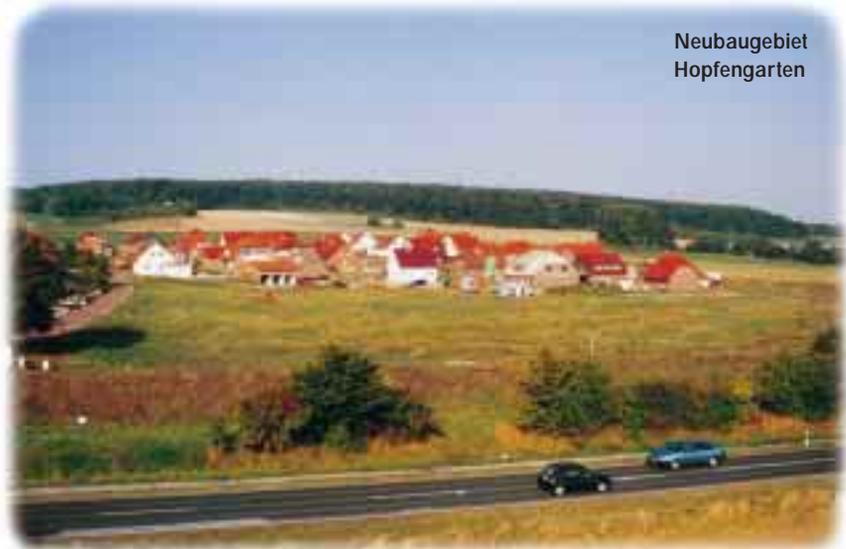


## 3.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihrer Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt.

## Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
			Einkaufsmöglichkeiten
			ÖPNV-Anbindung
			Topographie/Morphologie
			Ruhige Lage
			Entfernung zum Arbeitsplatz
			Garten
			Grundstücksgröße
			Zentrale Lage
			Freizeitangebote/Kultur
Bauplanung und Leistungsvergabe			



Neubaugebiet  
Hopfengarten



## BAUPLANUNG UND LEISTUNGSVERGABE

### 4.1 Schlüsselfertig oder Architektenhaus?

Wenn Sie sich für ein Haus „aus dem Katalog“ entscheiden, dann interessiert Sie diese Frage nicht. Fertighäuser und schlüsselfertig hergestellte Massivhäuser aus einem Programm gibt es für jeden Geschmack und jeden Geldbeutel. Individuelle Wünsche können dabei heutzutage weitgehend berücksichtigt werden. Bitte prüfen Sie aber, ob im Hinblick auf Ausstattung und zusätzliche Bauteile (Keller) das Fertighaus wirklich so viel billiger ist als das Massivhaus in herkömmlicher Bauweise. Überzeugen Sie sich auch von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Der billigste Anbieter ist nicht immer der für Sie günstigste.

Oder Sie lassen Ihr Haus in herkömmlicher Bauweise herstellen. Dabei bekommen Sie auf jeden Fall kein Haus von der „Stange“ und Ihren individuellen Wünschen kann in vollem Umfang Rechnung getragen werden. Keinesfalls sollten Sie bei einem Bauunternehmen ohne konkreten Auftrag einfach „ein Haus bestellen“.

Bestimmte Aufgaben können Sie aber nicht ohne einen Baufachmann erledigen: Anfertigung der Pläne zur Baugenehmigung (der Landkreis ist gesetzlich verpflichtet,

nur Pläne von bauvorlageberechtigten Personen anzuerkennen), Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Berechnung der Standfestigkeit (Statik). Es spricht daher vieles dafür von vornherein einen Fachmann einzuschalten, denn letztlich geht es um das wahrscheinlich größte Investitionsvorhaben in ihrem Leben.

Der Architekt berät den Bauherrn von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung und wahrt Ihre Interessen gegenüber den Bauhandwerkern. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr unterm Strich meist günstiger, weil sich durch die gezielte Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt. Ihnen bleiben noch genug andere Aufgaben.

### 4.2 Das Planungskonzept

Informieren Sie sich als erstes bei der Gemeinde und auch beim Landkreis über die Bauvorschriften, die für Ihr Grundstück bestehen. Beachten sie, daß für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmte Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden dürfen; Einzelheiten erfahren Sie im Bauordnungs- und planungsamt des Landkreises. Spätere Umplanungen kosten Zeit und Geld. Wenn Sie diese Vorgaben ermittelt ha-

ben, müssen Sie sich Klarheit über Ihre Vorstellungen verschaffen. Die Aufstellung eines Raumprogrammes nach Ihren Bedürfnissen kann Ihnen niemand abnehmen. Sie werden bald feststellen, daß die so gefürchtete Planung sehr reizvoll sein kann. Ihr Architekt wird dann folgende Aufgaben für Sie erledigen: Vorplanung, Kostenermittlung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, Bauleitung.

### 4.3 Vergabe der Bauleistungen - Was ist VOB?

Die Bauhandwerker bieten ihre Leistung durch die Rückgabe der ausgefüllten Leistungsverzeichnisse an. Auf der Grundlage dieser Angebote werden die Leistungen vergeben und die Bauverträge geschlossen. Behalten Sie sich bei der Vergabe ein Mitspracherecht gegenüber Ihrem Architekten vor. Auch hier gilt, daß das billigste Angebot nicht das günstigste sein muß. Den Verträgen mit den Bauhandwerkern wird regelmäßig die Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) zugrunde gelegt. Es handelt sich dabei um ein in seinen Grundzügen seit über fünfzig Jahren verwendetes Regelwerk, speziell für Bauverträge. Die VOB/B gilt aber nur bei ausdrücklicher Vereinbarung. Die wichtigste, für Sie nachteilige Folge ist die Verkürzung der Gewährleistungsfrist von fünf auf zwei Jahre. Versuchen Sie, durch Verhandlungen eine längere Frist zu erhalten.



## Das Baurecht

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. 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.

### 5.1 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 Stadt- bzw. Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

#### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

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. Die Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan wird für einen bestimmten Bereich eines Gemeindegebietes aufgestellt. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Im Regelfall wird der Entwurf des Bebauungsplanes in der Gemeindeverwaltung vorgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wieweit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe 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 regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und beschließt den Bebauungsplan dann als Satzung. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen wer-

den. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

### 5.2 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und bauordnungsrechtlicher (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerke und Baustoffe. Außerdem regelt es 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 Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden. Mit Zahlung dieses Betrages wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung legalisiert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet und erforderlichenfalls vollzogen.

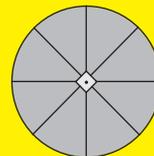


# Chmiel Malerbetrieb

Glockbergstraße 67  
38350 Helmstedt  
Tel. 0 53 51 / 59 56 13  
Fax 0 53 51 / 59 56 14

- ◆ Dekorative Gestaltung
- ◆ Restaurierungen
- ◆ Fußbodenverlegearbeiten
- ◆ Vergoldungen
- ◆ Wärmedämmungssysteme
- ◆ Grundreinigungen

## Meisterbetrieb DIETER MICHAELIS Maurermeister

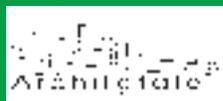


*Ihr Handwerksbetrieb  
für die kleinen Wünsche*

Alte Kirchstraße 16 · 38364 Schöningen / OT Esbeck  
Telefon / Telefax 0 53 52 / 5 93 18

# KLB-HAUS DER BAUKOSTENREDUZIERER

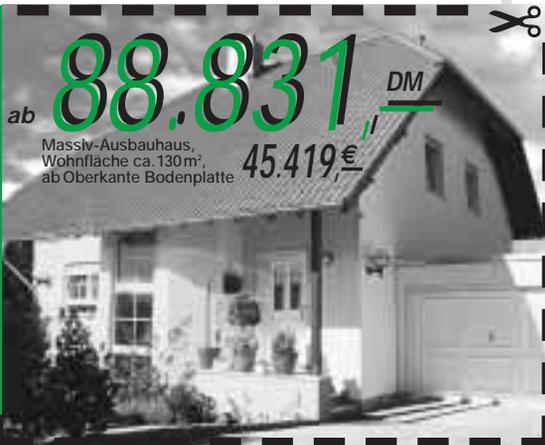
Ein kostenloses Angebot erhalten Sie von:  
KLB-Bauherrenfachberatung Bernd Hahn  
Zum Bauernholz 1  
38165 Lehre  
Tel.: 053 08 / 46 06  
Fax: 053 08 / 46 07  
Funk: 0171 / 3 22 24 04



1 von 4500  
gebauten  
Möglichkeiten!

Der Baukostenreduzierer  
**KLB-Haus-Bausatz**  
Wir zeigen, wie's geht!

ab **88.831** DM  
Massiv-Ausbauhaus,  
Wohnfläche ca. 130m²,  
ab Oberkante Bodenplatte **45.419,-€**



Infos zum Nulltarif: 0800/55 255 55 von Mo. -Sa.



## ZIMMEREIBETRIEB

Zimmerei · Innenausbau · Holzhandel

**Axel Gronde**  
Zimmermeister

Elmweg 2  
38378 Warberg

Tel./Fax: (0 53 55) 87 19  
Funk: (01 71) 3 70 23 01

## Anwaltskanzlei Elke Pohl Rechtsanwältin

Interessenschwerpunkte:  
Scheidungsrecht · Erbrecht  
Unfallrecht · Vertragsrecht · Baurecht

**Neue Straße 2-3 · 38154 Königslutter**  
**Telefon 0 53 53 / 99 03 03 · Fax 0 53 53 / 99 03 02**



## 5.3 Das Baugenehmigungsverfahren

Bauliche Anlagen sind alle mit dem Erdboden verbundenen oder auf ihm ruhenden, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (NBauO § 2 Abs. 1). Weiterhin jedoch auch Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Gerüste, Lagerplätze, Stellplätze, Nutzungsänderungen, usw. Im Zweifel ist daher eine Erkundigung bei der **Bauaufsichtsbehörde** sinnvoll, da auch andere Rechtsnormen (z. B. Bundes-immissionsschutzgesetz) von Bedeutung sein können. Gewißheit kann ansonsten eine **Bauvoranfrage** geben.

### 5.3.1 Genehmigungspflicht

Die **Errichtung, Änderung** und die **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen und Einrichtungen ist **genehmigungspflichtig**. Ausnahmen regelt die **Niedersächsische Bauordnung** in ihrem **Anhang**. Dort sind die **genehmigungsfreien Anlagen** aufgeführt. Im Zweifel fragen Sie besser bei der Bauaufsichtsbehörde nach, um sich nicht unfreiwillig einem **Ordnungswidrigkeitsverfahren** wegen **unerlaubten Bauens** auszusetzen. Ein **Sonderfall** ist das **genehmigungsfreie Errichten von Wohngebäuden** im Rahmen des § 69 a der Niedersächsischen Bauordnung.

### 5.3.2 Verfahren

Die **Niedersächsische Bauordnung** kennt drei Verfahren, um **Baurecht** zu erlangen: das Genehmigungsverfahren, das vereinfachte Genehmigungsverfahren (nach der Prüfeinschränkungsverordnung) und das Anzeigeverfahren (nach § 69a NBauO und der PrüfeVO).

#### 5.3.2.1 Das Genehmigungsverfahren

Unter das ausführliche Genehmigungsverfahren fallen unter anderem:

- eingeschossige Gebäude über 200 qm Grundfläche
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit großen Dachspannweiten
- Gebäude, deren oberster Geschoßfußboden mehr als 7,0 m über der Geländeoberfläche liegt
- Hochhäuser

Bei diesen Verfahren werden die von einem **qualifizierten Entwurfsverfasser** und **Fachingenieuren** (Kriterien nach § 58 NBauO) erstellten Bauunterlagen von der Bauaufsichtsbehörde oder beauftragten Stellen komplett geprüft. Dabei werden **alle** Belange des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts abgehandelt.

#### 5.3.2.2 Das vereinfachte Genehmigungsverfahren

Seit der Einführung der **Prüfeinschränkungsverordnung** fallen einige Bauvorhaben unter das vereinfachte Genehmigungsverfahren. Dabei kann der Bauherr oder die Bauherrin **nicht** auf einem ausführlichen Genehmigungsverfahren nach Kapitel 5. 3.2.1 bestehen! Unter das vereinfachte Genehmigungsverfahren fallen:

- Wohngebäude geringer Höhe
- eingeschossige Gebäude bis 200 qm Grundfläche
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude unter besonderen Voraussetzungen
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und nicht mehr als 100 qm Grundfläche
- Arbeitsstätten bis 200 qm Grundfläche
- Büroarbeitsstätten

Bei diesem Verfahren werden die von einem **qualifizierten Entwurfsverfasser** und **Fachingenieuren** (Kriterien nach § 58 NBauO) erstellten Bauunterlagen von der Bauaufsichtsbehörde **nur** nach Anforderungen des Bauplanungsrechts sowie des Bauordnungsrechts, namentlich der **Erschließung**, der **Abstände**, der **Entsorgung** (Abwasser, Müll) und der Anzahl und Lage der **erforderlichen Kfz-Stellplätze** geprüft.



### 5.3.2.3 Das Anzeigeverfahren

Seit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung zum 01.07.1995 ist in § 69 a die **Baugenehmigungsfreiheit** für bestimmte Baumaßnahmen geregelt. Diese Baugenehmigungsfreiheit ist allerdings an **strenge Voraussetzungen** gebunden. So gilt sie nur innerhalb eines **qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplans**. Hier wiederum nur in **Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen oder besonderen Wohngebieten**. Weiterhin dürfen nur **Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen** und ihre **Nebenanlagen** (Garagen, Carports, Gerätehäuser) errichtet werden. Dabei sind alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen selbstverständlich **strikt** einzuhalten. Aus diesem Grund dürfen auch nur **besonders qualifizierte Entwurfsverfasser** die entsprechenden Bescheinigungen ausstellen. Dies sind nur Architekten, Mitglieder der Architektenliste Niedersachsen und Mitglieder der Ingenieurliste Niedersachsen (§ 58 Abs. 3 Nr. 1., 2., 3.). Eine **Prüfung** der im Rahmen des Anzeigeverfahrens erstellten Bauunterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde **erfolgt nicht**.

### 5.3.3 Einzureichende Unterlagen

Die für den Bauantrag einzureichenden Unterlagen bestehen beim **Genehmigungsverfahren** aus:

- Bauantragsformular
- Lageplan M. 1:1000 oder 1:500
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) M. 1:100
- Baubeschreibung (Grundstück, Konstruktion, Nutzung, Wärmeversorgung)
- Prüfbare Berechnungen der Flächen- und Raum-inhalte, sowie der PKW-Stellplätze
- Nachweis der Standsicherheit, des Wärme- und Schallschutzes
- Statistischer Erhebungsbogen
- *Entwässerungsantrag zur Genehmigung von der Gemeinde mit Eintrag aller Entwässerungsanlagen in oben genannten Bauzeichnungen und Lagepläne, sowie Berechnungen der bebauten und entwässerten Flächen*

Beim **vereinfachten Genehmigungsverfahren** zusätzlich noch:

- Erklärungen des Entwurfsverfassers und der Fachingenieure über das Vorliegen der Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren, die Übereinstimmung mit öffentlichem Baurecht und die Abstimmung der Bauunterlagen untereinander.

Die Bauantragsunterlagen sind für **beide** Verfahren dreifach bei der Gemeinde einzureichen.

Beim **Anzeigeverfahren**:

- Mitteilung über beabsichtigte Baumaßnahme

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Erklärungen des Entwurfsverfassers und der Fachingenieure über das Vorliegen der Voraussetzungen für das genehmigungsfreie Verfahren, der Erschließungsbestätigung der Gemeinde, die Übereinstimmung mit öffentlichem Baurecht und die Abstimmung der Bauunterlagen untereinander (**Formblätter** sind bei der **Bauaufsichtsbehörde** oder der **Gemeinde** erhältlich.)

Die Unterlagen werden bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Genehmigung **entfällt**.

### 5.3.4 Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind.

Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

### 5.3.5 Bauvoranfrage

Bei komplexeren Fragestellungen zu der Bebaubarkeit eines Grundstückes empfiehlt sich die Stellung einer Bauvoranfrage. Dem

**TBS - BAU GmbH**  
TIEF-, BETON- UND STRASSENBAU

Beratung  
Planung  
Ausführung

TBS-Baugesellschaft mbH  
NL Königslutter  
Fallersleber Str. 12  
38154 Königslutter  
Tel. 0 53 53/9 69 84  
Fax 0 53 53/9 67 73

**Norbert Lutze  
Erdmann Stobbe**

Rechtsanwälte

Niedernstraße 21  
38364 Schöningen/Elm

Telefon (0 53 52) 90 72 72  
Fax (0 53 52) 90 72 74



**ZIMMEREI  
Mathias Skiba**  
Zimmerermeister

- Zimmererarbeiten aller Art
- Holzbau
- Fachwerksanierung
- Innenausbau
- Ökologische Dämmstoffe
- Treppenbau

Marktstraße 8  
38154 Königslutter

Tel. 0 53 53/99 09 36  
Fax 0 53 53/99 09 35

E-Mail: [Zimmerei\\_Skiba@t-online.de](mailto:Zimmerei_Skiba@t-online.de)

**Dachdeckermeisterbetrieb  
Mückisch**

Südstraße 7 · 38388 Dobbeln  
Telefon 0 53 54/10 73  
Telefax 0 53 54/99 41 30



**Dacheindeckungen**  
**Fassadenverkleidungen**  
**Flachdachabdichtung**  
**Reparaturarbeiten**



G m b H & C o . K G

- Leichtbauwände
- Brandschutz
- Schall- u. Wärmedämmung
- Trockenestrich
- Deckenverkleidung

38372 Büddenstedt  
Bahnhofstraße 23  
Telefon: 0 53 52/67 08  
Telefax: 0 53 52/75 34  
Funk: 01 71/2 39 45 55  
e-Mail:  
[Winter.Innenausbau@t-online.de](mailto:Winter.Innenausbau@t-online.de)

**REINHARD  
LUDWIG**

- Anbau
- Umbau
- Neubau
- Ausbau

**Baustoffe  
vom Keller  
bis zum Dach**

**38364 Schöningen**

Beguinenstraße 12 · Tel. 0 53 52/ 36 24 · Fax 5 05 53



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. Die Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 100,- und 500,- Mark, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

### **5.3.6 Die Arbeit der Baugenehmigungsbehörde**

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab: Der Bauantrag wird beim Bauordnungsamt mit einem Aktenzeichen versehen und 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 Stellungnahmen betroffener Fachämter eingeholt.

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Institutionen zu hören, z.B. das staatliche Gewerbeaufsichtsamt wegen gewerblicher Fragen, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes oder das Landesstraßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen. Darüberhinaus ist in manchen Fällen eine Prüfung der Statik durch besonders autorisierte Ingenieurbüros erforderlich.

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

### **5.3.7 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.

### **5.3.8 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 jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muß ein neuer Bauantrag gestellt werden.

### **5.4 Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für Niedersachsen 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.

## 5.5 Bauüberwachung

Um eine Erstellung nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts zu gewährleisten, werden teilweise **Abnahmen** erforderlich. Diese gliedern sich in:

- Bauteilabnahme durch Prüfstatiker (nur beim **Genehmigungsverfahren**)
- Rohbauabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde
- Schluß- oder Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde
- Bescheinigung des Fachingenieurs über die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung (§ 79 (4) NBauO)

Beim **Anzeigeverfahren** sind die Bauunterlagen auf der Baustelle zur Einsicht (auch durch Nachbarn!) bereitzuhalten, nach Abschluß der Baumaßnahme sind dieselben bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

## 5.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Diese sind als öffentliche Aufgaben von den Denkmalschutzbehörden und den Ei-

## Checkliste für Ihren Bauantrag

- Bauantrag schriftlich in dreifacher Ausfertigung an das Bauordnungsamt über 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
- Nachprüfbare Berechnung der
- bebauten Fläche
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Rohbau- und Gesamtbaukosten
- umbauter Raum in Kubikmeter
- Wohnflächenberechnung
- Lage der PKW-Stellplätze
- Nachweis der Standsicherheit (Statik) Fachingenieur
- Wärme- und Schalldämmung
- Entwässerungsantrag mit: Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000
- 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

gentümern der Kulturdenkmale zusammen wahrzunehmen. Baudenkmale und sonstige Kulturdenkmale müssen nach dem Nieders. Denkmalschutzgesetz erhalten, nötigenfalls auch wieder instandgesetzt werden. Dafür müssen die Erhaltungspflichtigen oftmals erhebliche Aufwendungen leisten. Denk-

maleigentümer können aber auch einige steuerliche Vergünstigungen und finanzielle Zuschüsse in Anspruch nehmen. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises, vertreten durch Frau Bollmohr, Tel. 0 53 51/1 21-22 01 sowie für den Bereich der Stadt Helmstedt vertreten durch Frau

ARCHITEKTURBÜRO  
**P. SCHWESIG + U. HEIDMANN**  
SACHVERSTÄNDIGER UND ARCHITEKTEN AKN

PLANUNG • BAUBETREUUNG  
BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN

COLLEGIENSTRASSE 8      TELEFON: 0 53 51/23 57  
38350 HELMSTEDT      TELEFAX: 0 53 51/4 28 23



**ROLF EBERT**

**Architekt AKN**  
Vereidigter Sachverständiger

38350 HELMSTEDT  
GLOCKBERGSTRASSE 68  
TEL. 0 53 51/4 00 55 • FAX 4 00 53

**JOACHIM WEHLMANN**  
ARCHITEKT · DIPL.-ING. (FH)

**Bauanträge / Bauzeichnungen / Statik / Bauleitung**  
(besonders: Eigenhilfebau)

SCHWEIDNITZER STRASSE 10 · 38350 HELMSTEDT  
TELEFON 0 53 51/3 41 61

HEINECKE + DRÖSSLER  
ARCHITEKTEN BDB

MASCHWEG 4B      TEL. 0 53 51/3 40 78  
38350 HELMSTEDT      FAX 0 53 51/3 30 09

Dipl.-Ing.  
**Detlef Gronde**  
Beratender Ingenieur

- Tragwerksplanung
- Bauphysik
- Bauüberwachung

Johannesstraße 7a      Telefon 0 53 51/59 51 71  
38350 Helmstedt      Telefax 0 53 51/59 51 73

**Hill + Partner**  
**Bauplanungsgesellschaft mbH**

Bülowstraße 8 · 38350 Helmstedt  
Telefon 0 53 51/59 99 13 · Fax 0 53 51/59 99 14

**Gebrüder Tiemann**

Sanitäre Installation – Klempnerei  
Heizungsbau – Gasanlagen



Das Handwerk

38444 Wolfsburg OT Hattorf  
Steinstraße 1  
Telefon 0 53 08 / 27 51 + 15 89  
Telefax 0 53 08 / 15 89

Emmerstedter Sägewerk und Holzhandlung  
Schrader GmbH  
Zimmerei · Blockhäuser



Wiesenstraße 36  
Telefon (0 53 51) 36 70 · Telefax (0 53 51) 3 39 69  
38350 Helmstedt-Kummerstedt



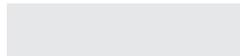
Kern Tel. 0 53 51/17-22 0 steht beratend und helfend zur Seite. Oft wird die Meinung vertreten, daß entsprechend der Bauordnung Verkleidungen und Verblendungen vorhandener baulicher Anlagen baugenehmigungsfrei sind. Dieses trifft aber nur zu für bauliche Anlagen in Gebieten ohne örtliche Bauvorschriften über Gestaltung. Dieses Genehmigungsfreiheit gilt nicht für Baumaßnahmen an Baudenkmalen und an Gebäuden mit sichtbarer Holzfachwerkbauart. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten ist es hier immer erforderlich, eine Absprache mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen .

## **Die „Untere Bauaufsichtsbehörde“ Wer ist für Sie zuständig**

### **Landkreis Helmstedt**

Sie finden das Baudezernat des Landkreises im 3. Obergeschoß des Kreishauses 7 in der Conringstraße 28 in Helmstedt. Es wird von Herrn Leitenden Baudirektor Siegart geleitet. Amtsleiter des Bauordnungs- und Planungsamtes ist Herr Wagner. Zuständig für die Bearbeitung und Genehmigungen der Bauanträge sind folgende Sachbearbeiter:

Bauaufsichtsbezirk	Zu betreuende Gemeinde Ortsteile	Zuständige Mitarbeiter
<i>Velpke/Grasleben</i>	Grafhorst, Dannorf, Velpke, Bahrdorf Groß Twülpstedt, Groß Sisbeck, Klein Sisbeck, Klein Twülpstedt, Papenrode, Rümmer, Volkmarsdorf, Meinkot, Wahrstedt, Mackendorf, Rickensdorf, Saalsdorf, Grasleben, Querenhorst, Mariental, Rennau, Ahmstorf, Rottorf	Herr Dipl.-Ing. Döhnert Zimmer 315 Tel. 121-22 03
<i>Schöningen/Büddenstedt Heeseberg/Nord-Elm</i>	Büddenstedt, Esbeck, Reinsdorf, Offleben, Schöningen, Wobeck, Hoiersdorf, Twieflingen, Dobbeln, Ingeleben, Watenstedt, Gevensleben, Beierstedt, Jerxheim, Söllingen, Wolsdorf, Süplingen, Rabke Süplingenburg, Frelstedt, Warberg,	Herr Dipl.-Ing. Knop Zimmer 314 Tel. 121-22 17
<i>Lehre/Königsutter</i>	Lehre, Beienrode, Essehof, Essenrode, Flechtorf, Groß Brunsrode, Klein Brunсроde, Wendhausen, Glentorf, Klein Steimke, Ochsendorf, Rhode, Uhry, Boimstorf, Rotenkamp, Scheppau, Rieseberg, Beienrode, Bornum am Elm, Groß Steinum, Rottorf, Königsutter am Elm, Lauingen, Sunstedt, Lelm, Schickelsheim	Herr Bauamtsrat Berndt Zimmer 312 Tel 1 21-22 15
<i>Angelegenheiten des Denkmalschutzes im Landkreisgebiet</i>		Frau Dipl.-Ing. Bollmohr Zimmer 221 Tel. 1 21-22 01
<i>Stadt Helmstedt</i>		
Das Baudezernat der Stadt Helmstedt befindet sich im Rathaus, Am Markt 1. Baudezernat ist Herr Kausche, dar Amtsleiter des Planungs- und Bauordnungsamtes ist Herr Brumund. In Bauaufsichtsangelegenheiten wenden Sie sich bitte an:		
Frau Sühle Zimmer 90 Tel. 17-19 0	Herrn Grothoff Zimmer 91 Tel.17-19 1	Herrn Gramer Zimmer 121 Tel.17-22 1
<i>Angelegenheiten des Denkmalschutzes im Stadtgebiet</i>		Frau Kern Zimmer 120 Tel. 17-22 0





## Die Bauausführung

### 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

#### Bauausführung

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

finden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
3. 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 Holz-verkleidungen 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 zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

#### 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 Geldbörse 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. Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirks-

schornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Meßprotokoll muß beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser. 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 nachdem 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 Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein

kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

## 6.3. Preiswert 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, 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, 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 Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. 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:

# POLITZ

Baudienstleistungen

**NEUBAU · UMBAU · ANBAU**  
preisbewußt und termingerecht

Waldstraße 8  
38461 Danndorf

Telefon 0 53 64 / 44 23  
Telefax 0 53 64 / 96 73 07

## RHG Baustoffe

Wir bieten alles für den  
Neu-, Aus- und Umbau

**Besser bauen durch ...**

- Qualifizierte Beratung
- Hilfestellung und gute Betreuung
- Preisgünstige Problemlösungen
- Umfassende Sortimente in  
besten Qualität

Unser fundierter  
Service für unsere  
Kunden!

Wir beraten Sie gern  
und kostenlos.

Ihr Fachhandel mit Konzept und Ideen:

**RHG Baustoffmärkte**

38154 Königslutter, Helmstedter Str. 18, Tel. (0 53 53) 80 73  
38170 Schöppenstedt, Bahnhofstr. 18-19, Tel. (0 53 32) 20 66



**HEIZUNG**

Beratung

**LÜFTUNG**

Planung

**SANITÄR**

Lieferung

**ROHRREINIGUNG**

Montage

**FACHBETRIEB § 19 I WHG**

Wartungsarbeiten

## Meisterbetrieb

## Lutz Schwarschnik

Gerichtsweg 21 · 38154 Königslutter  
Telefon : 05353 / 4510 · Fax : 05353 / 7964

# BAESMANN & SCHMID

**SPEDITION  
HELMSTEDT  
MAGDEBURG**

## Schüttgut- und Containertransporte

Telefon 03 91/50 14 05 · Telefax 03 91/50 14 06

STADTWERKE  
KÖNIGSLUTTER GMBH

Moderne und wirtschaftliche  
Wärmeversorgung für Haushalt,  
Handel,  
Gewerbe,  
Industrie.

**erdgas**

Wallstraße 21 · 38154 Königslutter  
Tel. 0 53 53/9 51 10

Erdgas

Trinkwasser

Stadtbad

*Heiko*  
**Jeglortz**

*Malermeister*

**Malerarbeiten · Tapezierarbeiten  
Decken-, Wand-, Bodenbeläge  
Vollwärmeschutz  
kreative Maltechniken**



Siedlung Süd 10a · 38372 Büddenstedt · Tel. 05352-906870 · Fax 05352-906867  
E-Mail: heikojegloritz@t-online.de



1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft, nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. 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.
3. 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.
4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exclusive 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“.

5. 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 freistehende Einfamilienhäuser.
6. 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.

7. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn, Sonderangebote der Baumärkte z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

## 6.4. *Wie sichere ich mein Eigenheim?*

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 Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planungen bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme:

### **Licht am und im Haus**

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haus-tiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren



steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

## Rolläden

Bauen Sie Rolläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrenbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in festverankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

## Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen

sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden.

## Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muß ein stabiles Schloß mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, soll diese inclusive Rahmen möglichst stabil sein.

## Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, daß es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis.

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.

## 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](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
Postfach 1147, 86408 Mering,  
Telefon 0 82 33/3 84-0,  
Telefax 0 82 33/3 84-103



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.

38350062 / 4. Auflage / Digi / Halb

Printed in Germany 2000

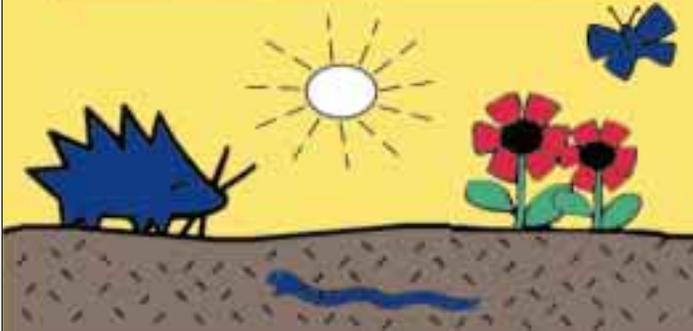


# PERSÖNLICHE NOTIZEN

Lined writing area with a dashed border.



MIT DER NATUR.  
FÜR DIE NATUR



**TERRAKOMP**  
Dienstleistungen

Am Hamsterberg an der L 640,  
150 m westlich der Kreuzung zwischen  
Buddenstedt und Offleben.

**deckert**

Garten- und  
Landschaftsbau

Frank Rutkowski

Gartengestaltung · Landschaftsbau · Erdarbeiten  
Wege und Terrassen

Postanschrift: Gustav-Steinbrecher-Straße 30b · 38350 Helmstedt

Telefon 0 53 55/66 65 · Telefon 0 53 51/64 75 · Fax 0 53 55/61 25

**L.A.N.D.**

*Bodenökologische Untersuchungen  
Versickerungsgutachten für  
Regenwasser- und Kleinkläranlagen*

*Twieflinger Str. 6 · 38364 Schöningen / Elm  
Tel. 0177 - 2095334 · Fax 05352 - 900755*

*Ihr Partner für Wohnen, Verwalten,  
Planen und Finanzieren*

## Finanzieren

Bei Erfüllung der Voraussetzungen  
können öffentliche Baudarlehen über  
uns beantragt werden.

Auch wenn Sie schon einen eigenen  
Bauplatz haben oder ein Grundstück  
erwerben können, besteht die Möglichkeit,  
sich von uns betreuen zu lassen.

Bei Teilnahme wird nur der in Anspruch  
genommene Leistungsumfang berechnet.



Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH  
Poststraße 11 38350 Helmstedt  
Telefon 0 53 51/1206-0  
Telefax 0 53 51/1206-99

E-mail: [kwg-helmstedt@online.de](mailto:kwg-helmstedt@online.de)  
Internet: [www.kwg-helmstedt.de](http://www.kwg-helmstedt.de)

### Unsere Sprechzeiten

Mo-Mi 9.00 – 15.00 Uhr  
Do 9.00 – 16.30 Uhr  
Fr 9.00 – 12.00 Uhr

Telefonisch sind wir ab 7.15 Uhr erreichbar.

# I. RUTSCH Erschließungsgesellschaft mbH

Erschließung von Baugebieten – An- und Verkauf von Grundstücken

Holzchaussee 13

38446 Wolfsburg

Telefon: 0 53 63/7 31 76

Telefax: 0 53 63/45 15

„In den Mühlenmorgen“  
Königslutter-Bornum

Landkauf und Verkauf,  
Schaffen der Bebaubarkeit,  
Keine Haus- u. Architektenbindung,  
Eine faire Partnerin für Kommunen und  
Eigentümer von Bauerwartungsland,  
für Bauunternehmen und Bauherren.

Weitere Baugrundstücke in  
Königslutter-Rottorf, Süplingenburg, Velpke-Meinkot, Wolfsburg-Almke und anderen Bereichen

**LANGE&TYPKY**  
Ihr Komplettanbieter für Bad, Heizung und Küche  
Heizungen Sanitär Fliesen



Bei uns  
bekommen Sie:

- Sanitär
- Heizungen
- Installationsmaterial
- Fliesen
- einen sehr guten Service

zu günstigen  
Preisen

Öffnungszeiten:  
Mo.-Fr. 7.00 – 17.30  
Sa. 9.00 – 12.30  
Termine nach Vereinbarung



## OB STEIL, OB FLACH EIN RUHE-DACH!



- Bedachungen aller Art, einschl. Holzarbeiten
- Gründächer
- Isolierungen
- Schieferarbeiten
- Blitzschutz
- Erneuerung und Reinigung von Dachrinnen
- Kraneinsatz und -Verleih



Schöninger Straße 13  
38350 Helmstedt  
Telefon (0 53 51) 22 72  
Telefax (0 53 51) 4 27 15



**Wir sorgen dafür, daß Ihre  
Baufinanzierung  
nicht aus dem Rahmen fällt.**

**Kompetente Partner begleiten Sie  
von der Idee bis zur Realisierung  
Ihres Traum-Hauses. Testen Sie uns.**

Unsere Partner:

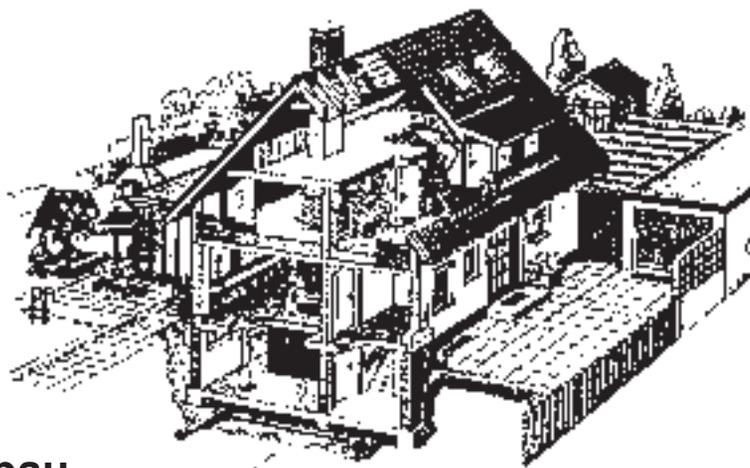


**Volksbank Helmstedt eG**

mit den Hauptzweigstellen in Schöningen, Süpplingen, Haldensleben,  
Eisleben, Oschersleben und Erxleben

# Baustoffe mit Service

- Hoch- u. Tiefbau
- Dach + Fassade
- Innenausbau
- Fenster – Türen – Tore
- Fliesen und Marmor
- Garten- u. Landschaftsbau



bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand,  
für **Neubau, Umbau und Renovierung**

hagebau  
centrum

Helmstedt, Magdeburger Berg 3

Tel. 05351/ 5574 - 0 Fax 05351/ 5574 - 20

**BAUBEDARF  
LEHRMANN**  
Baustoff-Fachhandlung  
hagebaumarkt  
gartenCenter