

# Goslar | Bauen & Wohnen



## Zuhause in Goslar

UNESCO im  
WELTERBE HARZ



Ihr kompetenter Partner für Abwasser  
und Umweltdienstleistungen

 **EURAWASSER**



Die EURAWASSER in Goslar sorgt für die fach- und servicegerechte Abwasserentsorgung und Abwasserreinigung, Grundstücksentwässerung sowie viele weitere Umweltdienstleistungen in Goslar und weiteren Teilen der Region Harz.

In der Stadt Goslar sind wir zuständig für die Prüfung und Genehmigung von Entwässerungsanträgen bei Neubauten wie auch bei Änderungen bestehender Entwässerungsanlagen.

Anträge und Informationsmaterial zum Grundstücksanschluss von Neubau bis Änderung finden Sie auf unserer Internetseite.



Ihr Partner für:

- Kanalrohrreinigung
- Kanalinspektion
- Kanalrohrortung
- Verstopfungsbeseitigung
- Grubenentleerung
- Fehleinleitungsüberprüfung
- Fettentsorgung
- Wartung von Kärnanlagen
- Grünpflege
- Straßen-, Parkflächen- und Gehwegreinigung
- Winterdienst

Neben unseren Kernkompetenzen der Versorgung mit Trinkwasser sowie der umweltgerechten Abwasserableitung und Abwasserbehandlung verfügen wir in den Bereichen Straßenreinigung, Grünpflege und Winterdienst über weitreichende Erfahrungen und entsprechendes Know-how.

All das macht uns in der Region zu einem der größten Komplettanbieter für Umweltdienstleistungen und zu einem zuverlässigen Servicepartner für Kommunen sowie Privat-, Gewerbe- und Industriekunden.

[www.eurawasser-goslar.de](http://www.eurawasser-goslar.de)

*Im Notfall sind wir Tag und  
Nacht für Sie erreichbar!  
Tel. 05321 3376-11*

EURAWASSER  
Betriebsführungsgesellschaft mbH  
Odermarkplatz 1 | 38640 Goslar  
info@eurawasser-goslar.de





### Sehr geehrte Damen und Herren,

eine traditionsreiche Stadt wie Goslar mit ihren zahlreichen historischen Bauten und der UNESCO-Auszeichnung „Weltkulturerbe“ zeigt sich als weltoffene und moderne Stadt, in der es sich lohnt, zu arbeiten und zu leben. Das Wohnen ist dabei ein ganz wichtiger Faktor, um sich in einer Stadt wohl zu fühlen.

Wir möchten Sie mit dieser Broschüre darüber informieren, welche Bauprojekte es zuletzt in Goslar gab und welche neuen Projekte derzeit seitens der Stadtplanung in der Entstehung sind. Hierzu zählen beispielsweise die Baulücken-Börse mit dem Ziel der gesteuerten Innenentwicklung der Stadt- und Ortsteile sowie auch der Umgang mit der zukünftigen Herausforderung des Klimawandels, denn das Thema Umwelt und Klimaschutz hat in den letzten Jahren im Bereich Wohnen und Bauen an enormer Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig wird über die städtebauliche Sanierung informiert sowie den Bürgerinnen und Bürgern ein Überblick über den grundsätzlichen Verfahrensablauf der Bauleitplanung vermittelt.

Neben der reinen Grundstücksfrage gibt es bei der Planung und Durchführung eines Bauvorhabens viele Überlegungen und einige Dinge zu beachten. Diese Broschüre kann Ihnen bei der Vorbereitung Ihres Bauvorhabens hilfreich sein, da sie auch Informationen zu baurechtlichen und bautechnischen Fragen enthält. Eine notwendige fachliche Beratung kann hiermit allerdings nicht ersetzt werden. Deshalb finden Sie in der Rubrik „Was erledige ich wo?“ die Anschriften der zuständigen Fachbereiche unserer Verwaltung sowie weitere Adressen von Fachleuten und Beratungseinrichtungen.

Wir stehen Ihnen bei Fragen gern zur Seite und würden uns freuen, Sie in Goslar als neue Bauinteressierte begrüßen zu können.

Mit herzlichen Grüßen  
Ihre

**Urte Schwerdtner**  
Oberbürgermeisterin

# IMF

INGENIEURGESELLSCHAFT  
MEINHARDT FULST

[www.i-mf.de](http://www.i-mf.de)



Technische Gebäudeausrüstung | Industrielle Versorgung | Facility Management | Schwimmbadtechnik

IHR  
ZUVERLÄSSIGER  
PARTNER  
FÜR TRAGWERKS-  
PLANUNG.

FOTO: ANDREAS BORMANN

m+p

**martens+puller**  
Ingenieurgesellschaft mbH

[www.martens-puller.de](http://www.martens-puller.de)

## Inhaltsverzeichnis

Grußwort .....	1	2.4 Umwelt- und Klimaschutz .....	14	4.2.5 Grundstücksmarkt .....	34
Branchenverzeichnis .....	5	2.4.1 Biologisches Bauen .....	15	4.2.6 Bodenrichtwerte .....	35
Impressum .....	5	2.4.2 Erneuerbare Energien – Strom und Wärme selbst erzeugen .....	16	4.2.7 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit .....	35
<b>1. Wohnstadt Goslar .....</b>	<b>6</b>	2.5 Barrierefrei leben .....	17	4.2.8 Grundstückskauf – Vorüberlegungen .....	37
1.1 Goslar als „Wohnstadt“ .....	6	<b>3. Städtebauliche Sanierung . 21</b>		4.2.9 Vermessung, Grundstücksteilung .....	38
<b>2. Bauen und Wohnen in Goslar 9</b>		3.1 Gebiete in Goslar .....	22	4.3 Baugenehmigungsverfahren – Wie erteile ich eine Baugenehmigung? .....	38
2.1 Rückblick vergangener Bauvorhaben (beispielhafte Darstellung) .....	9	3.2 Steuerliche Abschreibungen .....	25	4.3.1 Gültigkeitsdauer .....	39
2.2 Baulücken-Börse .....	10	<b>4. Allgemeine Informationen. 26</b>		4.3.2 Baugebühren .....	41
2.3 Wohnungsbauförderung und weitere Fördermöglichkeiten .....	13	4.1 Was erledige ich wo? .....	26	4.3.3 Pflichten des Bauherrn .....	41
2.3.1 Allgemeines zur Wohnungsbauförderung und Finanzierung. ....	13	4.2 Öffentliches Baurecht – was wo gebaut werden darf .....	27	4.3.4 Preiswert bauen .....	41
2.3.2 Wohnungsbauförderung Niedersachsen .....	13	4.2.1 Bauplanungsrecht .....	27	4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	43
		4.2.2 Flächennutzungsplan .....	29	4.5 Glossar .....	44
		4.2.3 Bebauungsplan .....	29		
		4.2.4 Bauordnungsrecht .....	34		



**Wenn man einen Finanzpartner hat, der für jede Idee die passende Lösung findet.**

**Fragen Sie nach unseren Angeboten: 05121 871-0**

Mehr auf [sparkasse-hgp.de/modernisieren](http://sparkasse-hgp.de/modernisieren)

**Weil's um mehr als Geld geht.**

 **Sparkasse  
Hildesheim Goslar Peine**



Inneneinrichtungen  
Objektplanungen  
Einzelmöbel  
Ladenbau

Treppen  
Küchen  
Fenster  
Türen

**Lutz Dreyer**  
Tischlermeister  
staatl. gepr.  
Form- und  
Raumgestalter

Bulkenstr. 8 · 38640 Goslar · Tel. 05321/23347  
Fax 05321/25929 · www.3er-innenausbau.de

## Meisterbetrieb Andreas Buhl

- Heizung
- Sanitär
- Solartechnik
- Bauklempnerei
- Brenner Kundendienst



Tel.: 05326 / 94 94 4

www.buhl-heizung.de  
Im Tölletal 7 - 38685 Langelsheim/Wolfshagen i.H



- Fliesenverlegung
- Abdichtung nach DIN
- Barrierefreie Badsanierung
- Komplett-Bäder im Netzwerk
- 3D-Badplanung

Kuhlenkamp 1c • 38640 Goslar • Tel.: 0 53 21-33 99 63  
www.rs-fliesen.de



## Wohlfühlwärme für Zuhause

Erstklassige Technik für höchste Energieeffizienz und Komfort. ELCO bietet ein umfassendes Angebot moderner, qualitativ hochwertiger und zuverlässiger Produkte für Öl, Gas und Erneuerbare Energien: Brennwertgeräte, Wärmepumpen, Solarkollektoren und Systemkomponenten. Wir haben für Sie die optimale Heizlösung!

*Ihr  
Meisterbetrieb*



Radaustraße 15  
38690 Goslar Vienenburg

Tel: (05324) 71926  
info@frank-eitler.de



Elektroinstallationen-  
Industrieanlagen GmbH  
Im Granetal 4 · 38685 Langelsheim-Astfeld  
Dörntener Str. 6 · 38644 Goslar-Baßgeige  
Telefon (053 26) 8 63 83



## Branchenverzeichnis

<u>Branche</u>	<u>Seite</u>	<u>Branche</u>	<u>Seite</u>	<u>Branche</u>	<u>Seite</u>
Abwassergesellschaften	U2, 17	Parkett-/Dielenfachhandel	20	Umweltdienstleister	U2
Agramarkt	36	Sanitärtechnik	4	Wasserversorger	U2, 17
Architekten	30, 40	Straßenbauunternehmen	8		
Bank	3	Tiefbauunternehmen	8		
Bauelemente	15	Tischler	4, 7		
Baufinanzierung	30				U = Umschlagseite
Bauklempnerei	4				
Containerdienste	18				
Datentechnik	36				
Elektrotechnik	4, 36				
Energieversorger	17				
Fliesenleger	4				
Immobilienvermittlung	40, U4				
Innenausbau	4				
Kreiswirtschaftsbetrieb	18				
Landmaschinenfachhandel	36				
Landtechnikfachhandel	36				
Natursteinhandel	16				



### Impressum

**Herausgeber:** Stadt Goslar

**Redaktion:** Stadt Goslar

**Fotos:** Stadt Goslar; ccvision.de

#### In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung, Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren, Patientenbroschüren, Bauherrenwegweiser, Seniorenratgeber sowie Hochzeits- und Familienbroschüren.

#### Konzeption/Realisierung/Anzeigenteil:



© 2022 anCos Verlag GmbH, 2. Auflage

anCos Verlag GmbH  
Lange Straße 14, 49565 Bramsche  
Tel.: 05461/88266-0 | Fax: 88266-11  
E-Mail: info@ancos-verlag.de  
Internet: www.ancos-verlag.de

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.  
Nachdruck oder Reproduktionen, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage richten Sie bitte an die Stadtverwaltung oder den Verlag.





Quelle: Stadt Goslar

## 1. Wohnstadt Goslar

### 1.1 Goslar als „Wohnstadt“

Die UNESCO-Welterbestadt Goslar ist eine moderne und weltoffene Stadt, deren historische Wurzeln ins 10. Jahrhundert zurückreichen.

Mit seinen rund 51.000 Einwohnern und einem Einzugsgebiet für 250.000 Menschen ist Goslar heute ein wirtschaftliches und touristisches Zentrum der Harzregion, das von der Vielfalt seines mittelständischen Gewerbes, dem Groß- und Einzel-

handel sowie einem sich immer weiter entwickelnden Tagungsgeschäft profitiert.

**Goslar ist ein gut gerüsteter Wirtschaftsstandort.** Dafür sorgt die günstige geographische Lage, vielfältige infrastrukturelle Einrichtungen und ein gutes Bildungsangebot.

Im Bereich Wissenschaft und Forschung beschreiten wir mit dem Technologie-

und Gründerzentrum sowie dem Energie-Forschungszentrum und einer Außenstelle der Fraunhofer-Gesellschaft auf dem Energie-Campus neue Wege auf dem Gebiet der Energie und schaffen Arbeitsplätze.

**Goslar als Wohnort – vielfältig und einfach schön.** Neben dem attraktiven historischen Stadtbild und der Nähe zur Harzer Natur bieten die unterschiedlichen



Wohnungsangebote und Baugebiete ein breites Spektrum an Wohnraum für jeden Anspruch. Exklusive.

Wohnungen in Stadtnähe finden Sie in Goslar ebenso wie individuelle Fachwerkhäuser in historischer Wohnstruktur oder das Häuschen für die Familie im Grünen.

Goslars Stadtteile sind so unterschiedlich wie die Menschen, die dort wohnen. Von der günstigen Singlewohnung in Jürgenohl bis zur Traumvilla am Steinberg mit Blick über die Bergwiesen wird Goslar mit seiner Vielfalt den verschiedensten Ansprüchen gerecht.

Die gute Infrastruktur mit umfangreichen Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie einem lebendigen Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie macht Goslar zu einem besonderen Lebensraum.



Wochenmarkt Altstadt

Quelle: GOSLAR marketing gmbh, diedrehen!

Kurze Wege zum Arbeitsplatz, ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot sowie Kultur und Veranstaltungen sind ein wichtiger Standortvorteil Goslars. Neben den

großen Events der Innenstadt, wie dem beliebten Weihnachtsmarkt oder Walpurgis, sorgen auch aktive Stadtteilvereine und -initiativen für interessante Unterhaltung.

**Tischlerei  
Schnevoigt GmbH**

Handwerklich  
solide Arbeit ...

Glockengießerstraße 36  
38460 Goslar

Tel. 053 21-236 98  
Fax 053 21-202 71

mail@schnevoigt.de  
www.schnevoigt.de



tischlenord

Innenausbau •  
Fenster • Treppen •  
Türen • Möbel •

## Wir planen und bauen nach Ihren Wünschen



38644 Goslar · Halberstädter Straße 6 · T: 05321 / 3373-0 · F: 05321 / 3373-21  
info@hpm-goslar.de · www.hpm-goslar.de



*Ihr Partner für Fragen die  
in die Tiefe gehen!*

Baugrunderkundung • Baugrundgutachten (Geot. Bericht) • Gründungsberatung  
Erdstatische Nachweise • Schadstoffuntersuchungen • Entwässerungsplanung  
Bodenkundliche Baubegleitung • Kontrollprüfungen • SiGeKo • Sohlabnahmen

Burgstätter Str. 6 • 38678 Clausthal-Zellerfeld • +49 (0)5323 988 4019 • office@under-your.feet.de • www.under-your-feet.de



Vergangene Bauvorhaben (eigene Darstellung, Quelle: Stadt Goslar)

## 2. Bauen und Wohnen in Goslar

### 2.1 Rückblick vergangener Bauvorhaben (beispielhafte Darstellung)

- » **2015 „Am hohen Brink“** – Innenentwicklung (Nachverdichtung) stadteigene Grundstücke, 9 Bauplätze EFH
- » **2016 „Fliegerhorst Ost“** sog. „Regimentsviertel“ – Konversion Kasernenanlage – Erschließungsträger Klosterkammer – 52 EFH, 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser (Umbau Bestand Offiziers und Unteroffiziers Wohnen)
- » **2016 „Fliegerhorst Mitte/West“** – Konversion Kasernenanlage – Erschließungsträger hierfür gegründete Firma/ zunächst Konsortium BLB (Bertram, Lüder, Bruns) später Bruns allein – zunächst Schwerpunkt Gewerbeflächen; später verstärkt Wohnen: Seniorenwohnen an der Waldenburgerstraße, Nachnutzung Mannschaftsunterkünfte = 155 Wohneinheiten (Eigentum, Miete)
- » **2018 „Weidenstraße Nord“**, Wiedelah – Erschließungsträger Schwenke de Wall (Firma Bertram) – 12 EFH
- » **2019 Fliegerhorst Mitte – Bruns – Mittelkamp + Karl-Peix-Weg** – 32 EFH
- » **2020 „Am Försterberg“ – Hahndorf** Erschließungsträger Schwenke de Wall (Firma Bertram) – Straße „In der Mergelkuhle“ – 24 EFH
- » **2020 „Galgheitstraße“** Oker B Planname (203.4) – Straße „Im Steinkamp“ – früherer GWG-Geschosswohnungsbau = Abriss = Innenentwicklung – 6 EFH
- » **2020/21 Zum Bauprojekt „Liethberg IV (Vienenburg)“** 2020/21, Erschließungsträger Schwenke de Wall (Firma Bertram) – 46 Bauplätze überwiegend EFH
- » **2021 Zum Bauprojekt „Fliegerhorst Nord“** – Kasernen Konversion – Erschließungsträger Bruns – 65 EDFH, 56 Wohneinheiten in Bestands- und Neubauten
- » **2021 „Galgheitstraße“** Oker B Planname (203.5) – Straße „August-Jakob-Straße“ – Eigentum Weidegenossenschaft – früher Erbpacht GWG Geschosswohnungsbau, zwischenzeitlich abgerissen – 10 EFH

## 2.2 Baulücken-Börse

Eine **nachhaltige Stadtentwicklung** beinhaltet neben der Ausweisung benötigter **Neubaugebiete** auch eine gesteuerte **Innenentwicklung** der Stadt- und Ortsteile. Städtebauliches Ziel ist es vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Kanalisation, Kindertageseinrichtungen etc. mittels einer angemessenen Auslastung dauerhaft zu sichern und einen wirtschaftlich darstellbaren Betrieb zu ermöglichen. Dies liegt auch im Interesse zukünftiger Steuer- und Beitragszahlender. Des Weiteren ist im Sinne des Natur- und Bodenschutzes die Neuinanspruchnahme von freier Landschaft für die Siedlungsentwicklung zu begrenzen.

Bewährte Instrumente der **Innenentwicklung** sind die Förderung der Nachnutzung bestehender Gebäude insbesondere mittels der Städtebauförderung sowie eine mit anderen Belangen wie Wohnumfeld, Klimaschutz einschließlich Grünstrukturen verträgliche Nachverdichtung im Siedlungsbestand.

Sie finden daher im Baulandkataster sowohl **Grundstücke in Neubaugebieten** sowie **Baulücken** in bereits erschlossenen Quartieren. Zu den einzelnen Grundstücken sind in beiden Fällen Basisinformationen einschließlich Ansprechpartnern hinterlegt. Direkten Zugang zum Baulandkataster haben Sie über das öffentliche Geoportal.

### Bauen in der Mitte – Leben mittendrin

Seit 2010 bietet die Stadt Goslar die Baulücken-Börse an. Sie hat zum Ziel, den Kontakt zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern von Baulücken und interessierten Bauwilligen herzustellen und damit die sogenannte Innenentwicklung zu stärken, wie zum Beispiel nachdem ein Haus zwischen zwei anderen Gebäuden abgerissen wurde. Durch die gemeinsame Zusammen- sowie Zuarbeit zwischen der Bürgerschaft und der Stadt Goslar werden Baulücken geschlossen und bestehende Infrastruktureinrichtungen durch Stabilisierung der Wohnbevölkerung gesichert.

Alle verfügbaren Baulücken sowie weitere Baugrundstücke in aktuellen Neubaugebieten werden seit 2017 im Geoportal der Stadt Goslar abgebildet und mit den grundlegenden Informationen beschrieben.

Seit Jahresbeginn 2021 wird von dem Fachbereich Stadtplanung die seit 2009 bestehende Baulückenbörse zur Innenbereichsentwicklung aktualisiert. Hierzu wurde der Bestand in den Jahren 2010 bis 2014 erfassten Baulücken aktualisiert und städtebaulich nachgeprüft. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgte durch eine Betrachtung einzelner Baulücken sowie dessen mögliche Bebaubarkeit nach den Kriterien beplanter Innenbereich (§ 30 BauGB) oder unbeplanter



Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Eigentümerschaft dieser Baulücken wird erneut angeschrieben um diese zu mobilisieren. Nur Baulücken für welche eine aktive Zustimmung der Eigentümerschaft vorliegt,

werden im Geoportal der Stadt unter „Baugrundstücke“ aufgenommen. In den nächsten Jahren werden turnusgemäß daher alle Eigentümerinnen und Eigentümer angeschrieben, welche bisher keine positive Rückmeldung hinsichtlich einer Aufnahme in die Baulückenbörse bestätigt haben.

### Ziel und Aufgabe

Durch die gemeinsame Zusammen- sowie Zuarbeit zwischen der Bürgerschaft und der Stadt Goslar werden Baulücken geschlossen und bestehende Infrastruktureinrichtungen durch Stabilisierung der Wohnbevölkerung gesichert.



#### GEMEINSAM VERNETZT

Schaffung von Kooperationen zur Etablierung einer nachhaltigen Stadtentwicklung



#### PARTIZIPATION

Beteiligung & Information über den Bestand



#### ERARBEITUNG VON LÖSUNGSANSÄTZEN

Stärkung der Innenentwicklung von Goslar



#### KOMMUNIKATION & KOOPERATION

Gemeinsame Plattform für den Austausch



#### STRATEGIE „STARKE INNENENTWICKLUNG“

Plattform | Austausch | Stadt & Bürger

Ziele und Aufgaben der Baulücken-Börse  
(eigene Darstellung)

Es werden fortan von der Stadt weitere Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken im Innenbereich sowie in Vie-

nenburg gesucht, die sich an der Baulückenbörse beteiligen möchten, da die potentiell vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet noch nicht ausgeschöpft sind und die Nachfrage nach wie vor gut ist. Des Weiteren wird es Ziel sein, in tabellarischer und kartographischer Form, die Baulücken zukünftig insoweit aufzubereiten, dass fortlaufend diese auf den neuesten Stand gebracht werden können. Dies soll zugleich die Aktualität aufzeigen und der Stadt Goslar dabei helfen, vorhandene Baulücken als bebaubare Flächen zu identifizieren und zu nutzen. Die Teilnahme zur Aufnahme ist dabei unverbindlich und kostenlos.

Aus Sicht der Stadtentwicklung hat eine „Innenentwicklung“ Vorrang vor der „Außenentwicklung“. Dieses Ziel hat in den letzten Jahren aufgrund der Klimadebatte vermehrt Beachtung gefunden. Aus diesem Grund wurde von der Stadtplanung daher bereits vor Jahren die Baulücken-Börse ins Leben gerufen. Diese dient dazu, dass privaten Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Grundstücke zum Verkauf anbieten können.

Für den Bereich der ehemaligen Stadt Vienenburg mit der Kernstadt Vienenburg sowie Immenrode, Weddingen, Wiedelah, Lochtum und Lengde wurden ergänzend zum bisherigen Bestand etliche potentielle Baulücken erstmalig geprüft. Diese neuen Baulücken stammen aus dem Projekt „Aktive Innenentwicklung“ der

ILE-Region „Nördliches Harzvorland“ (Integrierte ländliche Entwicklung).

Des Weiteren erfolgte eine Aktualisierung des Baulückenbestandes im „Alt-Goslarer“-Bereich Anfang des Jahres 2021. Hier konnten in den letzten Jahren bereits etliche Baulücken vermittelt werden.

Alle verfügbaren Baulücken sowie weitere Baugrundstücke in aktuellen Neubaugebieten werden seit 2017 im Geoportal der Stadt Goslar veröffentlicht und mit den grundlegenden Informationen in Steckbriefen beschrieben.

Langfristiges Ziel wird es sein, weitere Eigentümerinnen und Eigentümer von Baulücken im Innenbereich sowie in Vienenburg zu mobilisieren, die sich an der Baulückenbörse beteiligen möchten. Neben dem Bestand potentiell vorhandener Baulücken im Stadtgebiet die noch nicht ausgeschöpft sind, ist die Nachfrage nach wie vor gut.

Neben dem Anschreiben der Eigentümerschaft in Form von Serienbriefen, werden Informationsflyer versendet, welche den Baulückenbörsenprozess veranschaulicht.

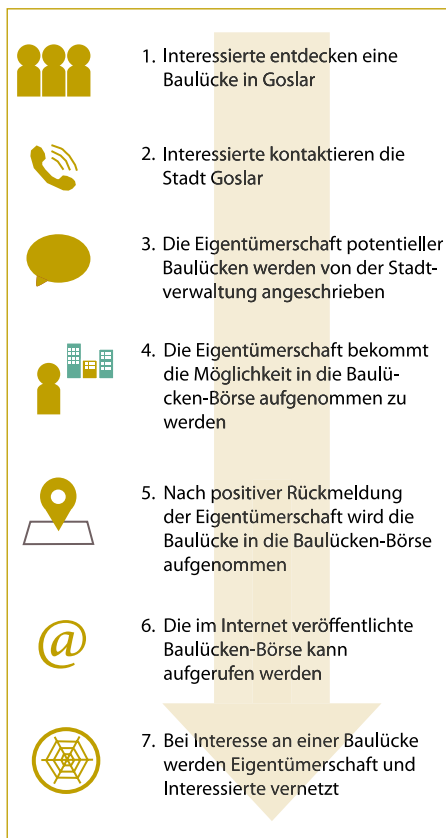
Entdecken Sie die Broschüre  
„Bauen und Wohnen“ der  
Stadt Goslar auch online unter:



[stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de](http://stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de)

## Ablauf und Organisation

Der Fachbereich Stadtplanung unterstützt gern die Interessierten sowie die Eigentümerschaft bestehender Baulücken und übernimmt die Vermittlung. Bei Fragen rund um die Baulücken-Börse stehen wir Ihnen gern unter den angegebenen Kon-



Ablauf und Organisation der Baulücken-Börse  
(eigene Darstellung)



taktdaten zur Verfügung. Darüber hinaus finden Sie Informationen im Internet auf: [goslar.de/stadt-buerger/wohnen-bauen/baulueckenboerse](http://goslar.de/stadt-buerger/wohnen-bauen/baulueckenboerse)

» Lars Michel  
Telefon: 05321/704-527  
[lars.michel@goslar.de](mailto:lars.michel@goslar.de)

### Geodaten/Geoportal

» Andreas Klose  
Telefon: 05321/704-526

Wir freuen uns über viele positive Rückmeldungen hinsichtlich einer Aufnahme in die Baulücken-Börse!

### Downloads:

» Infolyer Baulücken  
» Info-Broschüre Wohnen und Bauen in Goslar

### Baugrundstücksanfrage/ Meldung von Baulücken

» Vanessa Jantzen  
Telefon: 05321/704-377  
[vanessa.jantzen@goslar.de](mailto:vanessa.jantzen@goslar.de)

## 2.3 Wohnungsbauförderung und weitere Fördermöglichkeiten

### 2.3.1 Allgemeines zur Wohnungsbauförderung und Finanzierung

Für viele Bauinteressierte ist hinsichtlich ihrer Entscheidung für ein Bauvorhaben die Frage der Wohnungsbauförderung von Bedeutung. Staatliche Hilfen werden durch den Bund und durch das Land Niedersachsen gewährt. Die Stadt Goslar hat kein zusätzliches städtisches Programm zur Förderung des Wohnungsbaus aufgelegt. Sie bemüht sich jedoch den Bauinteressierten kostengünstige Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

### 2.3.2 Wohnungsbauförderung Niedersachsen

„Das Land wirkt darauf hin ..., dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist.“, so heißt es in Artikel 6a der Niedersächsischen Verfassung. Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es, mehr Menschen mit bezahlbarem Wohnraum auszustatten. Im Wohnraumförderprogramm des Landes Niedersachsen findet man folgende Schwerpunkte:

#### Eigentumsförderung

Gefördert werden Haushalte mit mindestens einem Kind, welches das 15. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, oder Haushalte zu denen mindestens ein Mensch mit Behinderungen gehört. Als Menschen mit Behinderungen gelten Personen mit einem Grad der Behinderung von mindes-

tens 50, sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher. Es werden sowohl Neubau und Erwerb, als auch die Modernisierung von Wohneigentum gefördert. Die Förderung ist einkommensabhängig.

Bei Vorliegen aller Fördervoraussetzungen erfolgt die Förderung im Rahmen eines anfänglich zinslosen Darlehens.

#### Allgemeine Mietwohnraumförderung

Der Bedarf des Neubaus von Mietwohnraum ist durch ein Wohnraumversorgungskonzept nachzuweisen. Für das Gebiet der Stadt Goslar liegt ein solches Wohnraumversorgungskonzept vor, welches einen Bedarf an kleineren Wohnungen feststellt. Insbesondere werden in Goslar barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen benötigt.

Für Wohnraum mit Belegungsbindungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen ist ein solcher Nachweis entbehrlich, so dass solche Wohnungen grundsätzlich auch im übrigen Kreisgebiet förderfähig sind.

Voraussetzung für die Förderung eines Mietwohnobjektes ist die vertragliche Verpflichtung der Vermieterin bzw. des Vermieters, die Wohnungen für einen gewissen Zeitraum nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die mit einer

Wohnberechtigungsbescheinigung nachweisen, dass sie eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreiten.

Die Förderung erfolgt mit zunächst zinslosen Darlehen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 30 % des Darlehensursprungsbetrages gewährt werden.

#### Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende

Auch für die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende an Hochschulstandorten stellt das Land Niedersachsen Fördermittel zur Verfügung. Hier gibt es ebenfalls die Möglichkeit der Gewährung eines Tilgungsnachlasses.

Förderanträge sind vor Beginn der Maßnahme über den Landkreis Goslar bei der NBank zu stellen. Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen und -voraussetzungen finden Sie auf den Internetseiten der NBank.

Ansprechpartner:

**Landkreis Goslar | Fachdienst Bauen**

Frau Trautmann

Klubgartenstraße 6, 38640 Goslar

Telefon: 05321/76-620

*Hinweis: Wohnraumförderung/sozialer Wohnungsbau gesamter Landkreis ohne Stadt Seesen*

## 2.4 Umwelt- und Klimaschutz

Das Thema Umwelt und Klimaschutz hat seit den letzten Jahren im Bereich Wohnen und Bauen an enormer Bedeutung gewonnen. Hinsichtlich dieser Thematik wirkt sich diese Entwicklung und der Trend zu mehr Nachhaltigkeit auf das Bauen sowie insgesamt in der Stadtplanung sowie Stadtentwicklung aus. Die folgenden Themenbereiche verdeutlichen dabei die jeweiligen Berührungspunkte mit dem Klimaschutz in der Planung. Das Spektrum ist weitaus breiter als dargestellt. Diese sollen lediglich beispielhaft hervorgehoben werden und dabei die Relevanz verschärft und detailliert darstellen.

### Strategische Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Mit jeder Verwirklichung eines neuen Bauprojektes werden Natur und Land-

schaft beansprucht. Die Grünplanung sorgt für eine angemessene Durchgrünung von Baugebieten, da die vielfältigen Wohlfahrtswirkungen des Grüns (Ortsbildgestaltung, klimatische Gunstwirkung u.v.m.) von entscheidender Bedeutung für die Attraktivität eines Baugebietes sind.

### Klimaschutz und Klimawandelfolgen

Neubaugebiete – Begrenzung Neuversiegelung von Flächen die gesetzlichen Anforderungen bezüglich „Wärmeschutz/ Klimaschutz“ stetig ändern und ein Bebauungsplan nicht ständig angepasst wird. Des Weiteren werden im Rahmen der Baugenehmigung die jeweils aktuellste „Energiesparverordnung“ (EnEV) sowie das „Erneuerbare Energiegesetz“ (EEG) als Gesetzesgrundlage angewendet. Die Vereinbarung von Energiesparmaßnahmen

mit den denkmalrechtlichen Anforderungen ist auf Ebene des materiellen Baurechts zu klären.

### Sanieren im Bestand

Grundsätzlich ist im Sinne einer gesamten Lebenszyklusbetrachtung die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes in der Regel zu begrüßen, da dies weniger Umwelt- und speziell Klimabelastungen verursacht als ein Neubau. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude die aus konstruktiven Gründen oder aufgrund hoher Schadstoffbelastungen der seinerzeit verwendeten Bauteile nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umgebaut werden könnten. Der Lebenszyklus eines Gebäudes umfasst insgesamt drei Phasen: Herstellung, Nutzung und Rückbau. Bisher wurde in Bewertungen oft ausschließlich die Nutzungsphase,



Projekt Baumpflanzung – „Wald für Morgen“

Quelle: Stadt Goslar



der Betrieb betrachtet. Die Verbrennung von Kohle, Erdöl und Erdgas sorgten für hohe Emissionen, vor allem von Kohlendioxid. Seit der Wärmeschutzverordnung 1977 sind die Energieverbräuche von Neubauten drastisch zurückgegangen. Ab 2021 dürfen EU-weit nur noch sogenannte Niedrigstenergiegebäude gebaut werden. Durch die geringen Energieverbräuche und die effiziente Heiztechnik heutiger und zukünftiger Neubauten sinken die Umwelt- und Klimabelastungen deutlich. Wir befinden uns somit derzeit an einer Schwelle, an der die Umweltbelastungen bei Herstellung der Baumaterialien und der Haustechnik gegenüber dem Betrieb nicht mehr vernachlässigbare Relationen erreicht haben.

In Folge des Klimawandels ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer deutlich zunehmenden Veränderung der naturbürtigen Lebensbedingungen zu rechnen. Die „Regionale Klimaanalyse für den Großraum Braunschweig (REKLIBS, 2019)“ beinhaltet konkrete Prognosen auch zur regionalen Situation. Demnach sind insbesondere in verdichteten Siedlungsbereichen aufgrund des hohen Aufheizpotentials der bebauten und versiegelten Grundflächen sowie der relativ geringen Möglichkeiten des Luftaustauschs verstärkt die Bildung und Ausdehnung von Hitzeinseln zu erwarten. Über die Erhöhung der Jahresmitteltemperatur hinaus werden die Häufigkeit von Hitzeperioden sowie Anzahl als besonders belastend

geltender Kenntage wie z.B. Heiße Tage (Maximaltemperatur  $\geq 30\text{ °C}$ ) oder Tropennächte (Minimaltemperatur  $\geq 20\text{ °C}$ ) zu nehmen. Zum Ende des Jahrhunderts sind 9–24 Heiße Tage (derzeit 6) und 1–12 Tropennächte pro Jahr möglich (derzeit kein jährliches Auftreten). Die Handlungsmöglichkeiten diesen Hitzeinseleffekten entgegenzuwirken sind grundsätzlich von der Bebauungsstruktur abhängig. Grünstrukturen in Form von öffentlichen Grünanlagen aber auch naturnahen Gärten, Dach- und Fassadenbegrünungen sind dabei die wirksamste Maßnahme.

### Grüngestaltung

Grünflächen können auch bei erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dem Erfordernis der Kompensation i.S. der Eingriffsregelung Rechnung tragen. Schutzgebiete und -objekte werden von der Bebauung ausgeschlossen. Eine angemessene Grünausstattung steigert den Wohn-, Erlebnis- und Erholungswert, erfüllt also neben ökologischen auch

soziale Funktionen. Nicht zuletzt sei erwähnt, dass auch jeder Grundstücks- und Gartenbesitzer zu einem schönen Baugebiet durch eine entsprechende Gestaltung seiner Freiflächen beitragen kann: Naturnahe Gartengestaltung, Fassaden- und ggfs. Dachbegrünung und eine möglichst geringe Bodenversiegelung seien hier beispielhaft genannt.

### 2.4.1 Biologisches Bauen

Der Trend zu günstigerem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert

**Krüger**  
BAUELEMENTE  
Inhaber Uwe Krüger

#### Fenster und Türen aus Holz, Kunststoff und Alu

- Markisen
- Rollläden
- Massivholz-Treppen
- Vordächer
- Fallstore (Plissee)
- Tore
- Antriebe
- Insektenschutz
- Wintergärten
- Beratung, Planung, Verkauf und Montage

Im Klei 1 · 38644 Goslar-Jerstedt · **Telefon 0 53 21/5 08 14**  
Fax 0 53 21/38 88 50 · E-Mail: [info@krueger-bauelemente.com](mailto:info@krueger-bauelemente.com)



**Mobil: 0172/54 28 218 • [www.krueger-bauelemente24.de](http://www.krueger-bauelemente24.de)**

worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigt oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem bei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern wie z.B. Mineralwolle)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen Beläge, Tapeten, PCP und Lindan in Holzschutzmitteln, organische Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern, etc.)
3. Strahlenexposition aus Baustoffe, z.B. Radon und seine Folgeprodukte

Gesundheitliche Beeinträchtigungen können sich vor allem deshalb einstellen, weil lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlichen Stoffe nicht

bekannt waren und gerade im Hobby- und Heimwerkbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet werden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen werden wieder verstärkt natürliche Materialien wie Ziegel, Holz Naturstein, Kalk, Lehm etc. eingesetzt.

### 2.4.2 Erneuerbare Energien – Strom und Wärme selbst erzeugen

Neben der Sonnenenergie sind dies die Wasserkraft, Wind- und Wellenenergie sowie Energie aus Biomasse und Geothermie (Erdwärme). Zur Gewinnung von Wärme und Strom lassen sich im Gebäudebestand Solarthermie und Luftkollektoren (Warmwasser) und Photovoltaik (Strom), verschiedene Holzheizungen und Wärmepumpen (>siehe Wärmetechnik) einsetzen. Eine „Transparente Wärmedämmung“ nutzt die Sonneneinstrahlung (>siehe Gebäudehülle) auf der Südseite des Hauses.

### Solarthermie

Eine **thermische Solaranlage** kann eine Heizung zwar nicht komplett ersetzen, aber je nach Jahreszeit und Energiebedarf einen mehr oder weniger großen Anteil beisteuern. Man unterscheidet Anlagen zur reinen Warmwasserbereitung und Systeme zur zusätzlichen Heizungsunterstützung.

Bei thermischen Solaranlagen für die Warmwasserbereitung hat sich folgender Kompromiss zwischen einer möglichst hohen Energieausbeute einerseits und der Vermeidung überschüssiger Wärme im Sommer andererseits bewährt: Die Anlage wird so dimensioniert, dass sie in der Zeit außerhalb der Heizperiode den Warmwasserbedarf vollständig deckt. Die konventionelle Heizung kann dann in den Sommermonaten überwiegend abgeschaltet werden. Im Winter und in der Übergangszeit wird das Wasser mit Solarthermie vorgewärmt und dann von der Heizung auf die gewünschte Endtempera-



## Größte Natursteinauswahl der Region

**JENS GAGELMANN**  
**NATURSTEINHANDEL**

---

www.naturstein-consult.de

**Naturstein · Keramik · Betonstein**

Halberstädter Straße 10 • 38644 Goslar-Oker • Telefon 05321 389-404 • www.naturstein-consult.de

**600 m<sup>2</sup> Innenausstellung**  
**10.000 m<sup>2</sup> Außengelände**



WAGV Wasser- und Abwassergesellschaft Vienenburg mbH

Charley-Jacob-Straße 3 • 38640 Goslar • +495331 935499-0

## „BAUEN UND WOHNEN“ *online*

Entdecken Sie die Broschüre „Bauen und Wohnen“ der Stadt Goslar auch online als multimediales Blättererlebnis:

[stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de](http://stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de)



# Energieberatung Effizient Heizen Ressourceneffizienz Elektromobilität

aktuell informiert:  
[www.era-goslar.de](http://www.era-goslar.de)

**energie  
ressourcen  
agentur goslar**

Tel. 05321/6857899 - [michael.stieler@goslar.de](mailto:michael.stieler@goslar.de)



**Ohne Harz Energie ...**  
ist die Stimmung  
im Eimer

**10 Jahre  
sorgenfrei**  
für weniger  
als 100 €  
im Monat

Mit Harz Energie rundumSorglos Wärme erhalten  
Sie nicht nur eine neue Heizung, sondern sämtliche  
Serviceleistungen für mindestens 10 Jahre inklusive.

Wir beraten Sie gerne!  
**05522/503-8330**  
[www.harzenergie.de](http://www.harzenergie.de)

 **HarzEnergie**  
einfach. bestens. versorgt.

# WIR SIND EXPERTEN IN



**Grünschnitt**  
Annahme,  
Verwertung



**Altmittel  
u. Schrott**  
Annahme,  
Verwertung



**Wertstoffe**  
Annahme,  
Verwertung



**Kaminholz  
u. Pellets**  
Verkauf



**Container**  
Vermietung

Containerdienst E. Kraus GmbH  
38685 Langelsheim & Astfeld  
Tel. 0 53 26 25 60  
[www.containerdienst-ekraus.de](http://www.containerdienst-ekraus.de)



**ancos** Verlag

[www.ancos-verlag.de](http://www.ancos-verlag.de)

ancos|digital

[www.ancos-digital.de](http://www.ancos-digital.de)

stadt-land-klick >

[www.stadt-land-klick.de](http://www.stadt-land-klick.de)

## KOMMUNALE PUBLIKATIONEN

- > Informations- und Imagebroschüren
- > Lebens(t)räume – Das Standortmagazin
- > Ausbildungsmagazin Newcomer
- > Corporate Design / Logo-Entwicklung
- > Online-Publikationen
- > Ausbildungsplattformen

**ancos** Verlag GmbH

Lange Straße 14 | 49565 Bramsche  
Tel. 05461 88266-0 | Fax 05461 88266-11  
[info@ancos-verlag.de](mailto:info@ancos-verlag.de) | [www.ancos-verlag.de](http://www.ancos-verlag.de)



**KWB** KREISWIRTSCHAFTSBETRIEBE  
**GOSLAR**  
Eigenbetrieb des Landkreises Goslar



 **05321 376-737**

[www.kwb-goslar.de](http://www.kwb-goslar.de)

**Container 1 – 34 m<sup>3</sup>**

**Sperrmüllabfuhr  
Aktenvernichtung  
Haushaltsauflösungen  
und vieles mehr ...**

tur gebracht. Auf diese Weise lassen sich im Jahresdurchschnitt bis zu zwei Drittel der zur Warmwasserbereitung benötigten Wärme solar erzeugen.

Wie viel freie Dachfläche wird dafür benötigt? Bei einem täglichen Warmwasserbedarf von 40 bis 50 Litern pro Person sollten Sie eine Kollektorfläche von einem bis zwei Quadratmeter pro Person vorsehen. Bei einem Vierpersonenhaushalt sind das rund 5 bis 8 Quadratmeter. Bei Anlagen zur Heizungsunterstützung rechnet man grob mit 10 % der Wohnfläche als Kollektorfläche. Hier sollte auf eine möglichst steile Montage der Kollektoren geachtet werden. Ab 6 % jährliche Preissteigerung für Gas- oder Ölheizung ist die Solarthermie finanziell interessant.

**Photovoltaik-Anlagen zur Stromversorgung**, hauptsächlich für den Eigenbedarf, rentieren sich trotz veränderter Rahmenbedingungen nach wie vor.

Der überschüssige Solarstrom wird dem örtlichen Energieversorger verkauft und der selbst genutzte Anteil verdrängt den Strombezug. Die Höhe des Eigenverbrauchs bestimmt den Preis, sodass sich Veränderungen im Tagesablauf lohnen. Inzwischen gibt es auch **Speichersysteme** für Haushalte auf dem Markt, um die gesamte Stromerzeugung eventuell auch noch in den Abendstunden oder für die Elektromobilität zu nutzen. Die Speicherung wird gefördert.



Pro Kilowatt elektrische Leistung benötigen Sie etwa 8 bis 10 Quadratmeter freie, unverschattete Dachfläche. Je nach Region und Dachorientierung „ernten“ Sie damit pro Jahr zwischen 850 und 950 Kilowattstunden – etwa so viel, wie eine Person jährlich verbraucht.

Auf den Seiten des Bundesministeriums für Wirtschaft oder für Umwelt finden Sie die aktuellen Förderbedingungen, siehe auch das Kapitel Förderung.

## 2.5 Barrierefrei Leben

Breite Türen, keine Treppen, eine Bank zum Ausruhen, der Supermarkt um die Ecke, die Bushaltestelle vor der Tür – auch das ist ein Stück Lebensqualität.

Leben ohne Barrieren fängt in der eigenen Wohnung an und endet nicht an der

Haustür. Oft sind es Kleinigkeiten, die gerade bei Alter, Krankheit oder Behinderung ein weitgehend unabhängiges und selbstständiges Leben in einer gewohnten Umgebung ermöglichen können. Nachfolgend wird ein Überblick über essenzielle Kriterien und Anforderungen gegeben, die an das Wohnumfeld, das Gebäude und an die Haustür selbst zu stellen sind. Es sind Standards, die für den öffentlichen Wohnungsbau bereits vorgeschrieben sind und – wie die Erfahrung zeigt – die nicht im Widerspruch zum kostengünstigem Bauen stehen müssen.

### Hauseingang

Jeder sollte schwellenlos in die Hauseingangstür gelangen und ohne Stufen zumindest die Wohnebene im Erdgeschoss erreichen können. Die Hauseingangstür muss eine Mindestbreite von 90 cm aufweisen, damit Rollstuhlfahrer ebenso problemlos Zutritt haben wie Menschen

mit Gehhilfen, Gepäck oder Kinderwagen. Auch für Türen innerhalb der Wohnung ist dieses Maß vorteilhaft.

### Treppen

Treppen sind leichter zu steigen, wenn sie über bequeme Stufenhöhen, Podeste zum Ausruhen und eine gute Beleuchtung verfügen. Ein beidseitiger Handlauf ist praktisch und vermittelt Sicherheit.

### Bewegungsflächen

Damit die Wohn- und Nutzungsbereiche innerhalb eines Hauses von allen gleichermaßen optimal genutzt werden können, müssen vor den Möbeln und im Bad vor der Dusche und dem WC ausreichend Bewegungsflächen vorhanden sein.

### Ausstattung der Wohnung

Jeder sollte so lange wie möglich weitgehend unabhängig von fremder Hilfe in den eigenen vier Wänden leben können. Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt

sind, verbringen viel Zeit in der eigenen Wohnung. Die Aufenthaltsqualität hat für sie einen besonderen Stellenwert. Wichtig ist, dass genügend Tageslicht in die Wohnung fällt und dass sie Bereiche bietet, die der Kommunikation, der individuellen Bestätigung und auch dem Rückzug dienen können. Schalter, Steckdosen, Türdrücker, Heizkörperventile, etc. müssen so angebracht werden, dass sie uneingeschränkt bedient werden können.

### Küche

An Fläche und Einrichtung der Küche müssen besondere Anforderungen gestellt werden, denn hier wird gekocht, gebacken und gespült. Damit das auch im Alter oder bei Behinderung ohne unnötige Einschränkungen klappt, sind flexible Arbeitshöhen für Herd, Arbeitsplatte und Spüle von Vorteil. Sie können jeweils individuell eingestellt werden. Praktisch ist es, wenn die nebeneinander und mit Beinfreiheit angeordnet sind.

### Bad/WC

Der Sanitärraum sollte mit einem stufenlos begehbaren Duschplatz ausgestattet sein. Sinnvoll ist es, wenn zusätzlich oder zumindest an gleicher Stelle bei Bedarf auch eine Badewanne aufgestellt werden kann. Beinfreiheit unterhalb des Waschtisches und die Möglichkeit zur Installation eines höhenverstellbaren Waschbeckens entsprechen den besonderen Anforderungen von Kindern und sind für alte Menschen sinnvoll. Ausreichende Bewegungsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

### Terrasse/Balkon

Jede Wohnung sollte über einen ausreichend bemessenen Freisitz verfügen, der so geschnitten ist, dass dort auch ein Essplatz eingerichtet oder ein Liegestuhl aufgestellt werden kann. Auch hier gilt: möglichst keine Schwelle zwischen Wohnung und Balkon oder Terrasse.



## *HM-Parkett*

*Holger Matschek*

*Ihr Meisterfachbetrieb für Parkett und mehr ...*

Parkett-/Dielenverlegung • Parkett-/Dielensanierung • Fertigparkett • Laminat  
Kork • Design-/PVC-Belag • Teppichboden • Reparaturen • Fachhandel

Bad Harzburg • Telefon (0 53 22) 55 31 00 • Fax (0 53 22) 55 31 01 • [www.hm-parkett.de](http://www.hm-parkett.de)





Quelle: Stadt Goslar

### 3. Städtebauliche Sanierung

Die Städtebauförderung ist bereits seit 1971 das zentrale Förderinstrument des Bundes und der Länder zur Unterstützung der Kommunen in der Stadtentwicklung.

Aktuelle städtebauliche Herausforderungen werden als Ziele der Städtebauförderung definiert: Stärkung der Innenstädte und Ortszentren, Aufwertung benachteiligter Quartiere, Herstellung von neuen und nachhaltigen städtebaulichen Strukturen in Gebieten mit Funktionsverlusten und städtebauliche Maßnahmen zum Kli-

maschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel.

Unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Einbeziehung von Maßnahmen zum Klimaschutz wurden die Förderprogramme im Programmjahr 2020 reformiert:

» Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

- » Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- » Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

#### **Fachdienst Stadtplanung**

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

» Elisa Ko

Telefon: 05321/704-562  
elisa.ko@goslar.de

» Juliana Bagus

Telefon: 05321/704-376  
juliana.bagus@goslar.de

### 3.1 Gebiete in Goslar

#### **Kaiserpfalzquartier und südliche Wallanlagen – Wachstum und nachhaltige Erneuerung**

Die Entwicklung des ehemaligen BGS Kasernengeländes, das „Kaiserpfalzquartier“, hat als Teil der Wallanlagen bereits einen mehrjährigen Planungsprozess hinter sich, bevor das Quartier gemeinsam mit den südlichen Wallanlagen 2019 in das Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ (neu: Wachstum und nachhaltige Erneuerung) aufgenommen wurde. Das ca. 10 ha große Gebiet lässt sich in verschiedene Teilbereiche gliedern, die unterschiedliche Nutzungen und Funktionen erfüllen sollen. Das Thema Vernetzung, Querverbindungen, Durchlässigkeit ist somit im Gebiet von übergeordneter Bedeutung. So wird der heutige Parkplatz Domplatz/Stiftsgarten in eine vielfältig nutzbare Freifläche umgestaltet, die sowohl für Touristinnen und Touristen, als auch für die Bewohnerschaft der Stadt Goslar einen attraktiven Aufenthaltsraum bietet. Die bauliche Neuordnung des ehemaligen BGS Kasernen Geländes ermöglicht eine vollkommen neue Nutzung durch ein Hotel und eine Veranstaltungshalle. Die Qualifizierung der südlichen Wallanlagen soll unter Einbeziehung von ökologischen und klimatischen Aspekten einen Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität im Stadtgefüge leisten und durch Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit die Aufenthaltsbereiche stärken.

Weitere Informationen unter [www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/kaiserpfalzquartier](http://www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/kaiserpfalzquartier), beim Fachdienst Wirtschaftsförderung und strategische Entwicklung oder dem Fachdienst Stadtplanung.

#### **Stadtpark Oker**

Der Stadtpark Oker wurde nach einer Bestandsanalyse und die Aufstellung eines Ideenkonzeptes erfolgreich in die Städtebauförderung aufgenommen und im Jahr 2018 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 2,6 ha und schließt die Parkfläche sowie den nördlich angrenzenden Parkplatz und die Zuwegung vom Höhlenweg mit ein.

Ziel der Aufwertung ist die Belebung und Aktivierung des Stadtparks, sodass dieser wieder als Treffpunkt und Begegnungsraum von allen Alters- und Bevölkerungsgruppen genutzt werden kann. Dabei soll der Park nicht nur als Naherholungsmöglichkeit verbessert werden, sondern auch die ökologischen Funktionen gestärkt werden. Dazu zählt u.a. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Verbesserung des Teichumfeldes und der Wasserqualität sowie die Schaffung von Blühwiesen zur Steigerung der Pflanzenvielfalt und Biodiversität.

Einige Teilmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, die Umgestaltung soll in 2023 abgeschlossen werden.

#### **Altstadt-östlicher Teil – Lebendige Zentren**

Als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes bildet die Altstadt von Goslar einen bedeutenden touristischen Anziehungspunkt, die sowohl Zentrum des innerstädtischen Handels und der Dienstleistungen, als auch eine attraktive Wohngegend ist.

Angesichts der Herausforderungen durch den ökonomischen Strukturwandel, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem demografischen Wandel ist zunehmend eine soziale, wirtschaftliche und ökologische Stadtentwicklungspolitik nötig. Besonders im östlichen Teil der Altstadt wurden im Rahmen von Voruntersuchungen bauliche, städtebauliche und funktionale Mängel festgestellt.

Die Stadt Goslar beantragte daher die Aufnahme in die Städtebauförderung und wurde 2016 mit einem ca. 17 ha großen Gebiet in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Durch die positiven Entwicklungen in diesem Gebiet wurde 2019 die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt – östlicher Teil“ um 23 ha angestrebt und im Folgejahr nach positiver Rückmeldung der Programmbehörde mit Satzung durch den Rat beschlossen.

Ein Schwerpunkt im Sanierungsgebiet ist der Erhalt sowie die Modernisierung und



Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes zur Aufwertung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes. Somit werden Fördermittel nicht nur für öffentliche Maßnahmen eingesetzt, sondern stehen auch insbesondere privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zur Verfügung. Die Zuschüsse aus der Städtebauförderung können bei der Stadt Goslar im Fachdienst Stadtplanung vor Beginn einer Maßnahme beantragt werden. In der Regel werden 30 % der förderfähigen Kosten gefördert, höhere Zuschüsse ... sind bei Maßnahmen im Wohnumfeld und bei besondere Beachtung von Klima-

schutzmaßnahmen möglich. Zudem gibt es die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend zu machen.

Zur Beteiligung lokaler Akteurinnen und Akteure und der Bürgerinnen und Bürger wurde ein Sanierungsbeirat als ehrenamtliches Gremium eingerichtet. Der Beirat begleitet den Sanierungsprozess und übernimmt die Aufgabe der Vermittlung zwischen der Stadt Goslar und den Bürgerinnen und Bürgern. Die Sitzungen sind öffentlich und Interessierte sind herzlich eingeladen.

Aktiv werden: Der Verfügungsfonds bietet die Möglichkeit kleine Projekte und Aktionen im Sanierungsgebiet finanziell zu unterstützen. Ziel ist hier die Stärkung der Stadteilkultur und des Stadtbildes.

Weitere Informationen unter [www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/oestliche-altstadt](http://www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/oestliche-altstadt), beim Fachdienst Stadtplanung oder dem Sanierungsträger der Niedersächsischen Landesgesellschaft (NLG).

#### Niedersächsischen Landesgesellschaft (NLG)

Arndtstraße 19, 30167 Hannover

Kristina Busse

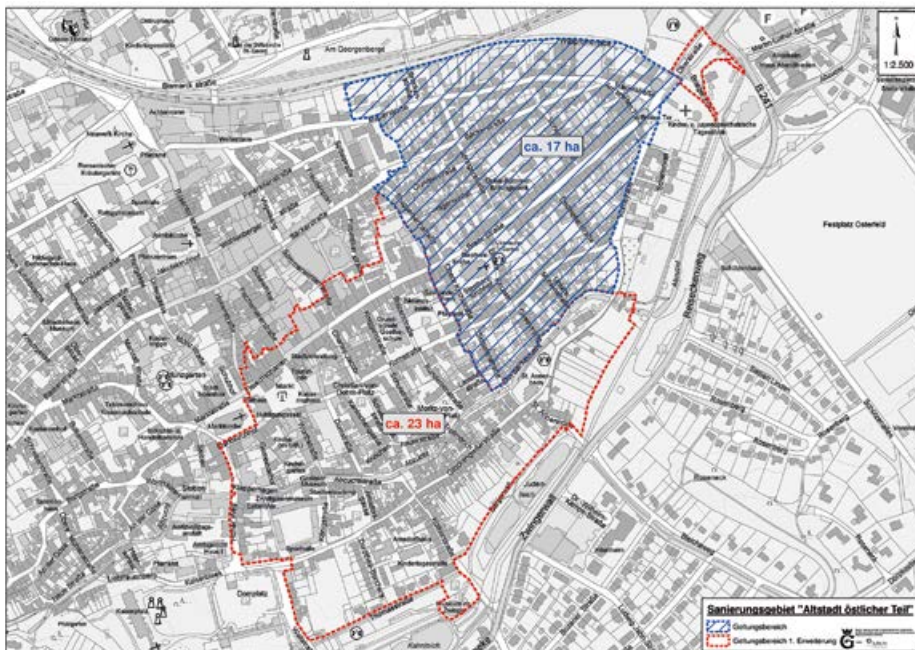
Telefon: 0511/123208-43

Kristina.Busse@nlg.de

#### Jürgenohl – Sozialer Zusammenhalt

Als einwohnerstärkster Stadtteil mit rund 9.000 Menschen ist Jürgenohl mit rund 110 ha auch das größte Sanierungsgebiet Goslars.

In der Nachkriegszeit als reine Wohnsiedlung konzipiert, zeigt sich heute, dass der von der Bauweise der 1950er/60er Jahre geprägte Stadtteil nicht mehr den veränderten Anforderungen und Ansprüchen entspricht. Durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ (neu „Sozialer Zusammenhalt“) in 2017 steht die Verbesserung der Lebensqualität innerhalb des Quartiers und eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils im Vordergrund.



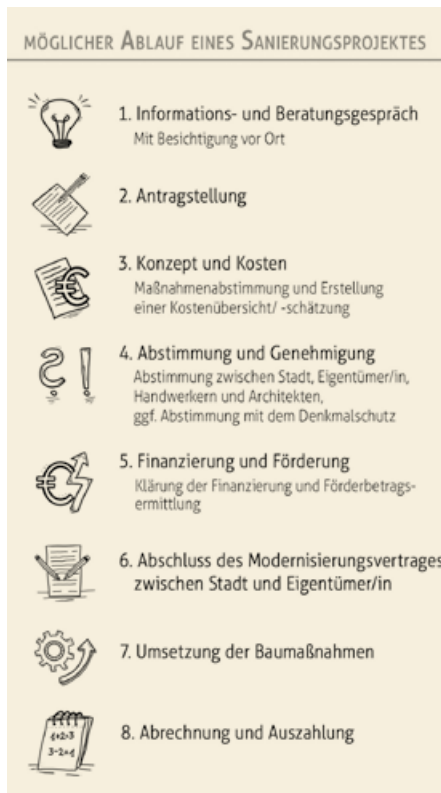
Dazu sollen einige öffentliche Maßnahmen beitragen:

- » Schaffung und Anpassung der sozialen Infrastruktur
- » Angebote der Begegnung und Kommunikation
- » Verbesserung des Wohnumfeldes
- » Anpassung und Aufwertung von Straßen und Plätzen

Für die Umgestaltung des Marktplatzes Jürgenohl wurde in 2020 erfolgreich ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Wesentliche Eckpunkte zur zukünftigen Gestaltung wurden dazu im Vorfeld unter Beteiligung der Bewohnerschaft mit dem Sanierungsbeirat, dem Quartiersmanagement und der Stadtverwaltung erarbeitet.

Durch das Förderprogramm Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ kann zudem ein Kultur- und Bildungszentrum zentral im Stadtteil als Begegnungsstätte für alle Altersgruppen entstehen. Hier sollen Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote sowie private Veranstaltungen möglich sein.

Zudem unterstützt die Stadt Goslar private Eigentümerinnen und Eigentümer bei Hausmodernisierungen, die zum Abbau von Barrieren und der Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Dazu können bei der Stadt Goslar im Fachdienst Stadtplanung Zuschüsse aus der Städtebauför-



derung beantragt werden. Zudem gibt es die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend zu machen.

Für das Sanierungsgebiet „Jürgenohl“ wurde auch ein Sanierungsbeirat eingerichtet, der sich mit den aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen im Stadtteil beschäftigt und zur Bürgerbeteiligung einlädt. Die Sitzungen sind öffentlich und Interessierte sind herzlich willkommen.

Weitere Informationen unter [www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/soziale-stadt-juergenohl](http://www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/soziale-stadt-juergenohl), dem Fachdienst Stadtplanung oder dem Sanierungsträger BauBeCon.

### BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen  
Svenja Voll  
Telefon: 0421/32901-42  
Svoll@baubeconstadtsanierung.de

### Hahnenklee–Rathausstraße – Lebendige Zentren

Im Zentrum des Ortes Hahnenklee verläuft die Rathausstraße: die einstige Flanier- und Versorgungsmeile bedarf Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen. Im Jahr 2017 wurde die Sanierungsmaßnahme „Hahnenklee – Rathausstraße“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Ziel der Förderung ist die Aktivierung der Gebäude und Stärkung der Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich sowie die Herausarbeitung und der Erhalt der ortstypischen Architektur.

Das Sanierungsgebiet weist eine sehr heterogene Bau- und Siedlungsstruktur auf: Neben den regionaltypischen Fachwerkbauten befinden sich im Gebiet Gebäude der gründerzeitlichen Architektur mit spätromantischen Zügen, Großbauten aus den 1970er Jahren und jüngere Gebäude der letzten Jahre.

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ unterstützt die Stadt Goslar private Eigentümerinnen und Eigentümer bei Baumaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden sowie von fehl- oder mindergenutzten und leerstehenden Wohn- und Geschäftsgebäuden. Dazu können bei der Stadt Goslar Zuschüsse von 30 % bis zu 50 % der förderfähigen Kosten aus der Städtebauförderung beantragt werden. Ziel der

Förderung sind die Beseitigung der Mängel und Missstände sowie das Anregen zu Investitionen in die Gestaltung, Sanierung und in das Einzelhandelsangebot im Ortskern. Zudem gibt es die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend zu machen.

Für die Begleitung des Stadterneuerungsprozesses wurde als ehrenamtliches Gremium der Sanierungsbeirat „Hahnenklee – Rathausstraße“ eingerichtet. Sitzungen des Sanierungsbeirates sind öffentlich und interessierte Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

Weitere Informationen unter [www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/rathausstrasse-hahnenklee](http://www.goslar.de/stadt-buerger/stadtentwicklung/rathausstrasse-hahnenklee), dem Fachdienst Stadtplanung oder dem Sanierungsträger BauBeCon.

#### **BauBeCon Sanierungsträger GmbH**

Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

Michael Koch

Telefon: 0421/32901-56

Mkoch@baubeconstadtsanierung.de

### 3.2 Steuerliche Abschreibungen

Bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, wie den Gebieten „Altstadt – östlicher Teil“, „Jürgenohl“ und „Hahnenklee-Rathausstraße“, können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich erhöht abgesetzt werden. Die steuerlich begünstigten Kosten können nach § 7 h EStG geltend gemacht werden. Zur Geltendmachung des Steuervorteils ist vor Beginn der Maßnahmen der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages erforderlich.

Bei Baudenkmälern ist alternativ eine erhöhte Abschreibung nach § 7i EStG möglich, wenn die entsprechenden Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden sind. Die Bescheinigung zur Einreichung beim Finanzamt ist bei der Stadt Goslar, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Fachdienst Stadtplanung, zu beantragen und gebührenpflichtig.



## „BAUEN UND WOHNEN“ *online*

Entdecken Sie die Broschüre „Bauen und Wohnen“ der Stadt Goslar auch online als multimediales Blättererlebnis:

[stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de](http://stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de)





## 4. Allgemeine Informationen

### 4.1 Was erledige ich wo?

#### **Grundstücksakten**

*Bauservice, Bauordnung*

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-393

thomas.nehls@goslar.de

#### **Bauantrag/Bauvoranfrage**

*Bauservice, Bauordnung*

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-409

sabine.malko@goslar.de

#### **Baugrundstücke im städtischen Eigentum**

*Goslarer Gebäudemanagement (GGM)*

Wallstraße 1b, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-303

oliver.heinrich@goslar.de

#### **Baulastenverzeichnis**

*Bauservice, Bauordnung*

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-320

thomas.schmidt@goslar.de

#### **Bauliche Gefahrensituation**

*Bauservice, Bauordnung*

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-409

sabine.malko@goslar.de

#### **Bauordnung**

*Bauservice, Bauordnung*

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-509

marc.ludwig@goslar.de

## Bebauungspläne

Bauservice, Stadtplanung

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-527

lars.michel@goslar.de

## Vermessungstechnische Abwicklung

Bauservice, Geodaten

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

Telefon: 05321/704-526

andreas.klose@goslar.de



## 4.2 Öffentliches Baurecht – was wo gebaut werden darf

Nicht jedes Grundstück ist ein Baugrundstück und nicht auf jedem Baugrundstück können alle Vorstellungen der Nutzung verwirklicht werden. Die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes wird durch die Vorschriften der §§ 29 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Hiernach gibt es drei Möglichkeiten:

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
2. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB)
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Dieses ist dann der Fall, wenn die beiden ersten Möglichkeiten nicht vorliegen.

### 4.2.1 Bauplanungsrecht

Der Stadt Goslar obliegt aufgrund des Selbstverwaltungsrechtes der Gemeinden die Planungshoheit für ihr Stadtgebiet. Daraus resultiert die wesentliche Aufgabe der Regelung der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung. Dieses erfolgt durch die Bauleitplanung, deren Aufgabe es ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Hierzu zählt das Aufstellen oder Ändern des Flächennutzungsplanes (§ 5 BauGB), welcher als sogenannter vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art

der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, sowie die verbindliche Bauleitplanung, die das Erstellen oder Ändern von Bebauungsplänen (§ 8 BauGB) umfasst.

Die nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung sind im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 angeführt:

- » Eine nachhaltige Entwicklung
- » Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen,
- » Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
- » Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,

- » Menschenwürdige Umwelt,
  - » Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
  - » Klimaschutz und Klimaanpassung,
  - » Städtebauliche Gestalt,
  - » Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Gem. § 1 Abs. 8 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zur Aufstellung der Bauleitpläne sind Verfahren durchzuführen in deren Verlauf die politischen Entscheidungsgremien mehrere Beschlüsse fassen. Die Öffentlichkeit wird in den Verfahren in zwei Phasen beteiligt:

- a) Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB) besteht die Gelegenheit sich über die Planung zu unterrichten und zu äußern.
- b) Während der Öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (§ 3 (2) BauGB) können Stellungnahmen zu den Entwürfen der Bauleitpläne abgegeben werden.

Die fachliche Arbeit im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen erfolgt durch den Fachdienst Stadtplanung der Stadt oder durch beauftragte fundierte Planungsbüros. Darüber hinaus ist in vielen Fällen die Einbindung externer Gutachter und spezieller Fachplaner erforderlich. Allen dieser Beteiligten obliegt es jedoch lediglich Empfehlungen vorzutragen. Die nach dem Gesetz erforderlichen Be-

schlüsse werden ausschließlich von den Mitgliedern der zuständigen politischen Gremien gefasst. Wobei am Ende der Verfahren der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss dem Rat und somit allen Mandatsträgern vorbehalten ist.

Die Beschlüsse über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie Informationen über die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und der öffentlichen Auslegung werden gem. § 3 BauGB ortsüblich in der Goslarschen Zeitung (GZ) bekannt gemacht. Zusätzlich können die Unterlagen gem. § 4 (4) BauGB über das Internetportal des Landes uvp.niedersachsen.de, sowie unter <https://www.goslar.de/stadt-buerger/wohnen-bauen/bauleitplaene-im-verfahren> eingesehen werden.



Entwicklung Baugebiet „Fliegerhorst Mitte“

Quelle: Stadt Goslar



Blick auf das Stadtgebiet Jürgenohl

Quelle: Stadt Goslar

## Bauleitplanung Stadt Goslar als Instrument der Stadtentwicklung und Stadtgestaltung

Die Bauleitplanung ist ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung und -gestaltung. Sie ist zweistufig und besteht aus dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen. Der **Flächennutzungsplan** wird als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Grundzügen dar. **Bebauungspläne** werden für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie werden vom Rat als Satzungen beschlossen und sind die Rechtsgrundlage für Baugenehmigungen.

### 4.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bereitet die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im Stadtgebiet vor. Er umfasst das gesamte Stadtgebiet und regelt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Bodennutzung der einzelnen Gebiete, wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Er besteht aus einem Plan und Begründung. Der Flächennutzungsplan ist Leitlinie für die Behörden – die Bebauungspläne müssen im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus dem Flächennutzungsplan können keine unmittelbaren Nutzungs-

ansprüche bzw. Bebauungswünsche hergeleitet werden, eine unmittelbare Wirkung kommt dem Flächennutzungsplan jedoch im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu.

### 4.2.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan wird vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung rechtsverbindlich. Ein qualifizierter Bebauungsplan setzt verbindlich fest, welche baulichen und sonstigen Anlagen auf einem Grundstück zulässig sind. Festsetzungen werden u. a. getroffen:

- » zur Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohn-, Misch-, Gewerbegebiet),
- » zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Geschoss- und Grundflächenzahl, Höhe, Zahl der Vollgeschosse),
- » zur Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise),
- » zur überbaubaren Grundstücksfläche
- » zu den örtlichen Verkehrsflächen.

#### Bebauungspläne – rechtsverbindlicher Teil des Ortsrechts

Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) ist das Planungsinstrument mit dem Bürger als Grundstückseigentümer, Bauinteressierte oder in anderer Weise von der Planung betroffen am häufigsten in Berührung kommen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die

Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderliche Maßnahmen (§ 8 BauGB). Der Geltungsbereich der Bebauungspläne umfasst jeweils nur einzelne Teile des Stadtgebietes, wobei dieses nicht flächendeckend mit Bebauungsplänen überplant ist.

In ihren Bebauungsplänen legt die Stadt Goslar auf Beschluss des Rates die zulässigen, städtebaulich relevanten Nutzungen von Grundstücken nach Art und Maß als Satzungen fest. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die meisten Bebauungspläne bestehen aus einer Planzeichnung und einem textlichen Teil. Ein Bebauungsplan kann aber auch nur aus einem textlichen Teil bestehen. Nicht Teil der Satzung, aber im Rahmen des Verfahrens zwingend erforderlich, ist eine Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt sind.

Bei der Planaufstellung sind die Belange des Umweltschutzes durch eine „Umweltprüfung“ und der Erstellung eines entsprechenden „Umweltberichtes“ zu berücksichtigen. Hierbei sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes (§ 2a BauGB).

# HAMBORGARCHITEKTEN

BERATEN - PLANEN - BAUEN

Architekt Dipl.-Ing. Armin Meyer-Herbig  
Wolfenbütteler Straße 73 - 38102 Braunschweig  
Tel.: 05 31/270 23 13 - Mail: info@hamborg-architekten.de

**ENTWURF**

DIPL.-ING. ARCHITEKT BDB  
**AXEL BLUME AKN**

**PLANUNG**

38640 GOSLAR  
SCHIEFERWEG 25

**BAULEITUNG**

TELEFON (0 53 21) 28 66  
TELEFAX (0 53 21) 13 47

# PLANUNGSRING

ARCHITEKTEN + INGENIEURE GMBH

BOTHE – KOWALSKY – SUROWY + PARTNER

38855 Wernigerode Dornbergsweg 22  
www.planungsring-wr.de

Quelle: Stadt Goslar



 Baufinanzierung

## Zum Hausflippen!

So schnell macht unsere  
Immobilienfinanzierung glücklich.

Kurzfristige Beratungstermine

Schnelle Rückmeldung und Zusage

Über 400 Banken im Vergleich

**Persönliche  
Beratung:**

vor Ort per  
Telefon, E-Mail  
und Video



**Ihre Spezialisten vor Ort**

Kai Weber  
Vitorwall 4 · 38640 Goslar  
T 05321 7799011 · kai.weber@drklein.de



Armin Lüdecke  
Vitorwall 4 · 38640 Goslar  
T 05321 7799012 · armin.luedecke@drklein.de  
[www.drklein.de](http://www.drklein.de)

**DR. KLEIN**

Die Partner für Ihre Finanzen.



Für die allgemeine Lesbarkeit sind die in der zeichnerischen Darstellung zu verwendenden Planzeichen durch die Planzeichenverordnung (PlanzV) vorgegeben, im Bedarfsfall können weitere Planzeichen entwickelt werden. Die Planzeichnung wird im Regelfall im Maßstab 1:500, bei größeren Plangebietten auch 1:1.000 bis 1:2.500 erstellt. Als Grundlage dient das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). Die textlichen Festsetzungen erfolgen i.d.R. auf Grundlage der Formulierungen des Baugesetzbuches.

### Liegt Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes?

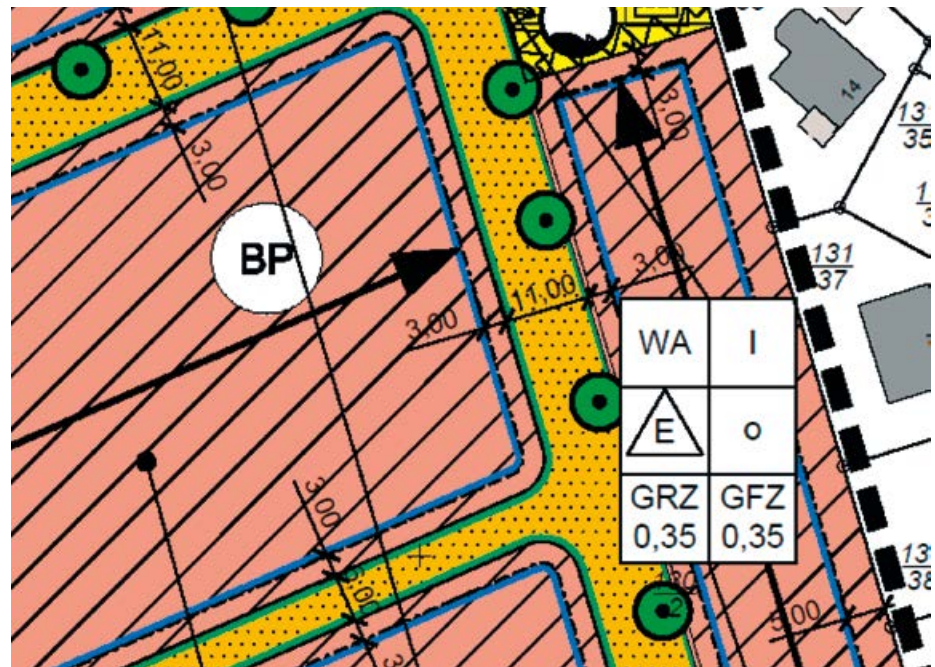
Auf der Internetseite der Stadt Goslar finden Sie unter der Rubrik Stadt&Bürger das Geoportal. Hierunter liegt als öffentliche App eine Bebauungsplanübersicht der Stadt Goslar. Sie sehen patchworkartig angeordnete bunte Flächen. Zoomen Sie sich in die Darstellung und suchen Sie nach Ihrem Grundstück/Baugrundstück. Zum Öffnen der jeweiligen Pläne klicken Sie bitte auf die Fläche.

### Inhalt des Bebauungsplans

Unter § 9 BauGB ist aufgelistet, was aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die Art der baulichen Nutzung wird hauptsächlich über die in § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete (Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete,

besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete und Sondergebiete) mit den entsprechenden (veränderbaren) Nutzungskatalogen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO über die Grundflächenzahl sowie ggfs. die Geschossflächenzahl, eine Baumassenzahl und/oder die Bauhöhen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Diese Informationen werden in Nutzungsschablonen dargestellt.

Weiterhin werden in den §§ 22, 23 der BauNVO die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen definiert sowie unter § 21a BauNVO die Zulässigkeit von Nebengebäuden (Nebenanlagen), Stellplätzen und Garagen geregelt. Die wesentlichen Festsetzungen für Flächen umfassen die Darstellung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen, der Grünflächen, der Verkehrsflächen, der Gemeinbedarfslächen wie z.B. Spiel- oder Sportplätze, der Flächen für Ver- und Entsorgung, für Anpflanzungen, für Nutzungsregelungen und Maßnahmen (Natur- und Land-



Ausschnitt aus einem Bebauungsplan



schaftsschutz), Landwirtschafts- und Waldflächen. Außer den angeführten Festsetzungen nach § 1 BauGB werden nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen anderer Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan „nachrichtlich“ übernommen. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

### Aufstellung eines Bebauungsplanes

Bebauungspläne werden nach einem im BauGB geregelten Verfahren aufgestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass

alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst und gerecht abgewogen werden. Vor allem die umfassende Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit soll sichergestellt werden.

Der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die weiteren Beschlüsse zu den Verfahrensschritten sind von den politischen Gremien zu fassen. Sowohl der Aufstellungsbeschluss zu Beginn als auch der vom Rat zu fassende

Satzungsbeschluss am Ende des Verfahrens sind ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der sogenannte einfache Bebauungsplan enthält nur einzelne Festsetzungen als verbindliche Regelungen und wird durch die Regelungen der unterstützend anzuwendenden §§ 34 „Unbepannter Innenbereich“ und 35 „Außenbereich“ Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt.

Oft gehört zu einem Bebauungsplan eine „Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)“, auch „(Bau)Gestaltungssatzung“ genannt. Hier sind in der Regel Auflagen zur Dach- und Fassadengestaltung, insbesondere Material- und Farbwahl geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften, welche mehr als einen Bebauungsplan umfassen, sind hier separat aufgelistet (vgl. Niedersächsisches-VORIS; URL: <https://www.nds-voris.de> (Stand: 12.09.2018):

**Quelle: Niedersächsisches  
Vorschrifteninformationssystem  
(NI-VORIS); URL: [nds-voris.de](https://www.nds-voris.de)  
Stand: 10.11.2021**

### **§ 84 Örtliche Bauvorschriften**

*(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über*

1. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 3,
2. die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49, einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen (§ 47 Abs. 1 Satz 2) und
3. Fahrradabstellanlagen.

*(2) Zur Verwirklichung bestimmterverkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeinde-*

*gebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken.*

*(3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes*

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese

nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,

5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 4, 6 und 13 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

*(4) Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 werden als Satzung im eigenen Wirkungskreis erlassen. Örtliche Bauvorschriften nach Absatz 3 werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln für die in Satz 2 genannten örtlichen Bauvorschriften entsprechend; § 10 Abs. 2 Satz 2 des*

*Baugesetzbuchs (BauGB) gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass § 6 Abs. 2 BauGB nicht anzuwenden ist. Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form gestellt werden.*

*(5) Ist anstelle einer Gemeinde eine nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit gebildete juristische Person des öffentlichen Rechts oder eine andere Körperschaft für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig, so gilt dies auch für den Erlass örtlicher Bauvorschriften.*

*(6) Örtliche Bauvorschriften können in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB als Festsetzungen aufgenommen werden.*

### **Für welche Flächen gibt es einen Bebauungsplan?**

Bevor Sie genauere Pläne machen, wie Sie Ihr Grundstück bebauen wollen, sollten Sie also klären ob es einen Bebauungsplan gibt. Einen direkten Zugang zu allen rechtskräftigen Plänen bietet Ihnen das Geoportal der Stadt Goslar.

Mit diesem Service geben wir den Bürgern der Stadt sowie Investoren und Neubürgern die Möglichkeit, sich über die Nutzung und Bebaubarkeit von Grundstücken in der Stadt Goslar zu informieren. Alle rechtskräftigen Bebauungspläne sind dort aufrufbar. Entweder Sie nutzen

dafür die Suchfunktion nach Adresse und Ort oder zoomen sich in der Karte mittels der Vergrößerungsfunktion zur Örtlichkeit Ihrer Wahl.

Rechtlicher Hinweis: Alle gezeigten Bauleitpläne und Satzungen dienen lediglich zu Informationszwecken und ersetzen kein Beratungsgespräch bzw. Bauantrag oder Bauvoranfrage. Die im Internet dargestellten Plänen können ggf. geringfügig von den originalen und rechtsverbindlichen Plänen abweichen. Wenn Sie sich für ein konkretes Bauvorhaben entscheiden wollen, empfehlen wir aber die direkte Kontaktaufnahme mit der Stadtverwaltung.

### **Bauleitpläne im Verfahren**

Informationen zu noch laufenden Verfahren einschließlich Beteiligungsmöglichkeiten finden Sie auf der Seite „Bauleitpläne im Verfahren“.

### **4.2.4 Bauordnungsrecht**

Die Bauordnung des Landes Niedersachsen (NBauO) umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen (auch Werbeanlagen), Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art an Bauwerkern und Baustoffen. Außerdem

regelt es die Baugenehmigungsverfahren sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Zuständig für die bauordnungsrechtlichen Fragestellungen ist die Abteilung Bauordnung der Stadt Goslar. Dort können zu allen baurechtlichen Fragen Auskünfte eingeholt werden.

Die Abteilung Bauordnung ist auch zuständig für Bauvoranfragen, Bauanträge und Baugenehmigungen. Hier werden die Baugenehmigungsverfahren federführend durchgeführt, d.h. es erfolgt die Koordinierung mit städtischen und externen Dienstleistern und -behörden.

### **4.2.5 Grundstücksmarkt**

Wer noch kein eigenes Grundstück besitzt, begibt sich auf die Grundstückssuche. Es ist sinnvoll, sich auf dem „freien“ Markt, z.B. über Immobilienmakler, Zeitungsanzeigen oder das Internet, über geeignete Grundstücke zu informieren. Die Stadt Goslar führt alle aktuell gemeldeten Baulücken mit den grundlegenden Informationen im Geoportal ([www.goslar.de/stadt-buerger/geoportal](http://www.goslar.de/stadt-buerger/geoportal)) auf. Dieses Portal zeigt neben den verfügbaren Baulücken auch Baugrundstücke in vorhandenen oder geplanten Neubaugebieten.

Weiter Informationen zu den Baulücken erhalten Sie bei

### Stadt Goslar – Bauservice

Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

- » Vanessa Jantzen  
Telefon: 05321/704-377  
vanessa.jantzen@goslar.de
- » Andreas Klose  
Telefon: 05321/704-526  
andreas.klose@goslar.de

Sie haben ein Gewerbe oder stehen kurz vor der Gründung und suchen noch das ideale Grundstück? Detaillierte Auskünfte und Beratung zu den vorhandenen Gewerbegrundstücken erhalten Sie bei

### Stadt Goslar – Wirtschaftsförderung

Rammelsberger Straße 2, 38640 Goslar

- » Rosmarie Walter  
Telefon: 05321/704-343  
rosemarie.walter@goslar.de
- » Sandra Bogisch  
Telefon: 05321/704-500  
sandra.bogisch@goslar.de

### 4.2.6 Bodenrichtwerte

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Dabei wird stets davon ausgegangen, dass die Grundstücke unbebaut, aber für eine bestimmte Nutzung geeignet sind (z. B. Bauland für Wohngebäude). Der Bodenrichtwert wird aus den Kaufpreisen früherer Grund-

stücksverträge unter Beachtung lokaler Besonderheiten bei Lage und Zustand des Grundstücks von regionalen Gutachterausschüssen ermittelt. Bei bebauten Grundstücken müssen mehr Bewertungsfaktoren einkalkuliert werden, deshalb ist bei ihnen eine komplexe Verkehrswertermittlung notwendig.

Nähere Informationen über Bodenrichtwerte im Landkreis Goslar erhalten Sie von

### Katasteramt Goslar

Jürgenweg 8, 38640 Goslar  
Telefon: 05321/7574-0  
katasteramt-gs@lgn.niedersachsen.de  
www.gutachterausschuesse-ni.de

### 4.2.7 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Bauwillige sollten sich zunächst beim Fachbereich 3 – Bau- Service – der Stadt Goslar erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen und erschließungsmäßigen Eigenschaften entsprechend den Vorstellungen bebaut werden kann. In der Regel ist ein Grundstück bebaubar, wenn

- » es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt (§ 30 BauGB),
  - » das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht und
  - » die Erschließung gesichert ist,
- oder**

- » wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und
- » die bauliche Anlage sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt und
- » die Erschließung gesichert ist,

### oder

- » das Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB), d. h. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und einem sog. „privilegierten Vorhaben“ (z. B. einem landwirtschaftlichen Betrieb) dient, und
- » die Erschließung gesichert ist.

### Fazit:

Ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, Straßen sowie Ver- und Entsorgung ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück grundsätzlich bebaubar ist, muss nun noch geklärt werden, wie es tatsächlich bebaut werden kann.

Der Fachbereich 3 – Bauservice – gibt Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Abstände zu den Grund-



**STIHL**

Alle Geräte zum selber ausprobieren  
auf unserer Freifläche

Okertal 2 | 38642 Goslar/Oker | Telefon 053 21/6 49-50



**DEPPE & STÜCKER**  
PARTNERSCHAFTLICH. NATÜRLICH. INNOVATIV.

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

**Seifert** Elektrotechnik  
Datentechnik  
[www.SEDaTec.de](http://www.SEDaTec.de)

**Wir suchen Dich zur Verstärkung unseres Teams!**

 Papenkampstraße 5  
38667 Bad Harzburg Tel.: 05322-878444



stücksgrenzen, Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen). Eine schriftliche und damit rechtsverbindliche Bescheinigung erhalten Sie aber erst durch eine Bauvoranfrage.

#### 4.2.8 Grundstückskauf – Vorüberlegungen

Die richtige Grundstücksauswahl fällt nicht leicht, denn es sind viele Dinge zu bedenken. Neben standortbedingten Faktoren wie Verkehrsanbindung, Einkaufs-

möglichkeiten, Schulen oder die Nähe zur Arbeitsstätte, zählen Ihre persönlichen Vorstellungen in Bezug auf Größe, Zuschnitt, Ausrichtung und natürlich auch der Preis zu den wichtigen Auswahlkriterien.

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Erkundigen Sie sich, welche tatsächlichen und rechtlichen Einschränkungen für eine Bebauung bestehen. Die Bodenbeschaffenheit spielt eine wichtige Rolle. Wenn beispielsweise der

Grundwasserspiegel hoch ist, sind entsprechende Vorkehrungen erforderlich, die zusätzliche Kosten bedeuten.

Erkundigen Sie sich über eventuell vorhandene Altlasten auf dem Grundstück. Aufgrund von vorherigen Nutzungen können Grundstücke mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein, was eine Altlastensanierung mit sich bringt und somit die Baukosten erhöht.

Informieren Sie sich auch über bestehende Baulasten sowie denkmal- oder natur-



Blick auf das Baugebiet „Fliegerhorst Mitte“

Quelle: Stadt Goslar

schutzrechtliche Rahmenbedingungen und klären Sie ab, ob die Erschließung gesichert ist. Welche Veränderungen sind in der Nähe des Grundstücks in den kommenden Jahren bereits geplant oder absehbar? Der Fachbereich 3 – Bauservice – Fachdienst Stadtplanung gibt grundsätzlich Auskunft darüber, ob in der Nähe des Grundstückes zukünftig Baugebiete geplant sind. Allerdings gibt es keine Garantie für eine ruhige Lage oder eine „schöne Aussicht“ auf Lebenszeit.

Optimal ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und zur Sonne ausgerichtet werden kann. Die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, das lässt viel Sonne in die Räume und sorgt damit im Winter für eine bessere Erwärmung und angenehme Lichtverhältnisse der Räume. Mit einer Ost-West Ausrichtung des Dachfirstes wird zudem die optimale Positionierung einer Solaranlage auf der Südseite des Daches ermöglicht. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis in einem Betrag bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen wie z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchsichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstückes über einen festgelegten Zeitraum.

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

#### 4.2.9 Vermessung, Grundstücksteilung

Sollte noch eine Vermessung des Grundstückes erforderlich sein, beauftragen Sie hiermit einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Katasteramt Goslar.

Unter Teilung versteht man die gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene einseitige Erklärung des Eigentümers, einen Grundstücksteil grundbuchmäßig allein oder zusammen mit anderen Grundstücken oder Grundstücksteilen als neues selbstständiges Grundstück zu führen. Das Grundbuchamt trägt eine Grundstücksteilung erst ein, wenn eine Teilungsgenehmigung nach der Nds. Bauordnung vorgelegt wird. Eine Solche Teilungsgenehmigung können Sie beantragen bei:

**Stadt Goslar**  
**Fachbereich 3 – Bauservice –**  
 Charley-Jacob-Straße 3, 38640 Goslar

### 4.3 Baugenehmigungsverfahren – Wie erteile ich eine Baugenehmigung?

#### Leistungsbeschreibung

Die Baugenehmigung wird schriftlich erteilt, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegen stehen. Unter Umständen ist eine Befreiung von der Baugenehmigungspflicht möglich.

#### Verfahrensablauf

Die Antragsunterlagen sind bei der Gemeinde, der Samtgemeinde und der Stadt des Bauortes einzureichen, welche im Rahmen des Antragsverfahrens eine Stellungnahme zum Bauvorhaben abgibt und diese an die zuständige Stelle weiterleitet.

#### An wen muss ich mich wenden?

Die Zuständigkeit liegt beim Landkreis, der kreisfreien Stadt, der großen selbstständigen Stadt und der Gemeinde mit bauaufsichtlichen Befugnissen.

#### Welche Unterlagen werden benötigt?

» ausgefülltes amtliches Antragsformular

Mit dem Bauantrag müssen alle für die Beurteilung und Bearbeitung erforderlichen Bauvorlagen eingereicht werden. Diese müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, die bauvorlagebe-



rechtigt sind. Der Bauantrag muss von der Bauherrin/dem Bauherrn und der Entwurfsverfasserin/dem Entwurfsverfasser unterschrieben sein.

### Welche Gebühren fallen an?

Es fallen Gebühren nach der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (BauGO) an. Diese richten sich nach dem jeweiligen Bauanliegen. Wenden Sie sich bitte an die zuständige Stelle.

Verweise

- » Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (BauGO)

### Welche Fristen muss ich beachten?

Falls erst zu einem späteren Zeitpunkt gebaut wird, muss eine Verlängerung der Baugenehmigung vor Fristablauf schriftlich beantragt werden. Das gilt auch, wenn die Bauarbeiten länger als drei Jahre unterbrochen worden sind.

### Rechtsgrundlage

Verweise:

- » Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- » Verordnung über Bauvorlagen und die Einrichtung von automatisierten Abrufverfahren für Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden (BauVorlVO)
- » Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (BauGO)

### Anträge/Formulare

Es sind die amtlich vorgeschriebenen Formulare zu verwenden. Die amtlichen Vordrucke sowie für die einzelnen im Rahmen eines Bauantrages einzureichenden Unterlagen halten die zuständige Stelle sowie die Gemeinde, Samtgemeinde oder Stadt bereit.

### Was sollte ich noch wissen?

Für den Abbruch oder die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage ist eine Abbruchanzeige nach § 60 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erforderlich. Für die in § 62



NBauO genannten baulichen Anlagen ist unter den dort genannten Voraussetzungen eine Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme nach § 62 NBauO einzureichen. Im Einzelfall berät die zuständige Stelle.

### Freigabe

Fachlich freigegeben durch Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

### Fristen

2 Jahr(e) Geltungsdauer ab dem Tag der Erteilung

Quelle:

**Teleport GmbH**

Baugenehmigung Erteilung

<https://restapi-v3-ni.zfinder.de/pst/8664283>

2021-04-19T16:09:55+02:00

Mon, 04 Oct 21 01:00:26 +0200

### 4.3.1 Gültigkeitsdauer

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung drei Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen formlosen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden. Diese Verlängerung ist nicht erst nach dem Ende, sondern auch innerhalb der ersten Dreijahresfrist möglich. Hierfür



Wohngesellschaften  
Goslar/Harz

mieten • wohnen • wohlfühlen

Rammelsberger Str. 2 • 38640 Goslar

Telefon 05321 7807-70

vermietung@wohnen-goslar-harz.de



[www.wohnen-goslar-harz.de](http://www.wohnen-goslar-harz.de)

# LAMPEVIER

**ARCHITEKTUR**

**INNENARCHITEKTUR**

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

**IMMOBILIEN**

[WWW.LAMPEVIER.DE](http://WWW.LAMPEVIER.DE)

**BÄRINGERSTRASSE 4**  
**38640 GOSLAR**  
**05321 39 66 33**

**„BAUEN UND WOHNEN“** *online*

Entdecken Sie die Broschüre „Bauen und Wohnen“ der  
Stadt Goslar auch online als multimediales Blättererlebnis:

[stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de](http://stadt-goslar-bau.ancos-verlag.de)



**HERBST**  
**PLAN-CONSULT**  
**GMBH**

Friedenstraße 51 · 38820 Halberstadt

Telefon: 03941 5695315

Telefax: 03941 5695329

[www.herbst-hbs.de](http://www.herbst-hbs.de)



sind relativ geringe Gebühren fällig. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht mehr möglich. In diesem Fall muss ein komplett neuer Bauantrag gestellt werden.

### 4.3.2 Baugebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Baugebührenordnung für das Land Niedersachsen festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird. In wenigen Sonderfällen werden auch die Herstellungskosten zugrunde gelegt. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages, wenn z.B. angeforderte Planunterlagen nicht in angemessener Frist vorgelegt werden.

Auch die Zurücknahme des Bauantrages durch den Antragsteller während des laufenden Genehmigungsverfahrens hat Gebühren zur Folge. Diese richten sich nach dem Fortschritt des Genehmigungsverfahrens im jeweiligen Einzelfall.

### 4.3.3 Pflichten des Bauherrn

Einer Baugenehmigung können Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigelegt sein, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung

und die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens sind in einigen Fällen dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind entsprechende Formulare beigelegt.

Wichtig ist, dass der Bauherr vor Baubeginn dem Bauunternehmer die Baugenehmigung im Original aushändigt, zumindest aber ihm zeigt. Sofern amtliche Prüfvermerke in Form der sogenannten „Grüneintragungen“ enthalten sind, muss der Bauherr diese mit dem Bauunternehmer ausführlich besprechen, denn diese Grüneintragungen sind zwingend zu beachten.

Nichtbeachtung führt oft zu einem von der Baugenehmigung abweichenden Bauen. Solche Ordnungswidrigkeiten werden mit Bußgeldern belegt oder können sogar Rückbauten zur Folge haben.

Die genehmigten Baupläne und der Bauschein müssen von Anbeginn der Arbeiten auf der Baustelle vorhanden sein. Bei genehmigungsfreien Wohngebäuden ist zwingend vorgeschrieben, dass der Entwurf einschließlich der bautechnischen Nachweise während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden kann.

Auf dem Baugrundstück ist ein von der Verkehrsfläche aus gut sichtbares Baustellenschild anzubringen, das von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigt wird.

Es enthält die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers und des Bauherrn. Sofern öffentliche Straßenflächen in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beim Fachdienst 2.1.1 Sicherheit und Ordnung eingeholt werden.

### 4.3.4 Preiswert bauen

Die Kunst des Bauens besteht 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 qualifizierter Entwurfsverfasser, 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 Feststellungen treffen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

#### So einfach bauen wie möglich

Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Bauma-

terial, 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.

### 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: Breitere Außenmauern wirken sich auf die Endkosten unwesentlich aus, verringern aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.

### Grundstücksfläche optimal ausnutzen

Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Verbund-Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einzelhäuser.

### Nicht unbedingt auf einen Keller verzichten

Mit dem Wegfall eines Kellers müssen 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 kann also eine lohnende Alternative sein.

### Selbsthilfe spart Geld

Heute werden nach § 36 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) unter Selbsthilfe Arbeitsleistungen verstanden, die von dem Bauherrn selbst, von seinen Angehörigen sowie von anderen unentgeltlich oder auf Gegenseitigkeit zur Durchführung eines Bauvorhabens erbracht werden. So gesehen wird die Selbsthilfe als „Muskelhypothek“ zur Erleichterung der Finanzierung von Wohneigentum gesetzlich berücksichtigt. Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit sieht dementsprechend Dienst- oder Werkleistungen, die auf Gefälligkeit oder Nachbarschaftshilfe beruhen, sowie Selbsthilfe im Sinne des II. WoBauG als zulässig an. Selbsthilfe kann und darf also nicht als ungesetzliche Schwarzarbeit eingestuft werden. Allerdings ergeben sich in der Realität oftmals Probleme in der eindeutigen Abgrenzung.

Selbsthilfe kann aber auch dann zu einem besonderen Problem werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtfinanzierung überbewertet wird. Hierzu neigen Bauherinnen und Bauherren immer wieder bei dem Bemühen um eine tragbare Finanzierung. Nicht selten wird dann später festgestellt, dass die eigenen Arbeiten auf der Baustelle die Kräfte überfordern.



## 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Beratung in Sachen Denkmalpflege

Die Bedeutung von Denkmalschutz und Denkmalpflege für die Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt tritt immer stärker in das allgemeine Bewusstsein. Es ist bekannt, welche positiven Wirkungen von historisch gewachsenen Straßen-, Platz- oder Ortsbildern, von überkommenen Park-, Garten- oder Friedhofsanlagen ausgehen können.

### Was bedeutet Denkmalschutz für den Hauseigentümer?

#### Antragstellung auf denkmalrechtliche Genehmigung

Ein Baudenkmal darf modernen Wohnansprüchen gerecht werden. Dazu sind meist Veränderungen notwendig. Grundsätzlich sind alle baulichen Maßnahmen am Kulturdenkmal genehmigungspflichtig. Die denkmalrechtliche Genehmigung

benötigen Sie daher auch für alle gestaltenden Maßnahmen an einem Denkmal, wenn Sie z.B. das Dach neu eindecken oder neue Fenster einsetzen, die Einfahrt neu pflastern oder die Fassade neu streichen möchten. Um eine denkmalrechtliche Genehmigung zu erwirken, müssen Sie einen Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung stellen, der alle geplanten Maßnahmen prüffähig beschreibt und



Blick auf das Altstadt-Gebiet

Quelle: Stadt Goslar

zeichnerisch belegt. Es erfolgt zumeist auch ein Ortstermin mit dem Vertreter der Denkmalschutzbehörde und Ihnen als Bauherrn und ggfs. Ihrem Architekten. Wenn alle Maßnahmen abgestimmt sind, erhalten Sie die denkmalrechtliche Genehmigung. Dieser Bescheid ist für Sie kostenlos. Selbstverständlich werden Sie auch während der Bauausführung von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar betreut und beraten (Fachdienst 3. 1.1 Bauordnung/Denkmal-schutz).

In einigen Fällen benötigen Sie für ihr Vorhaben eine Baugenehmigung, z.B. wenn Sie Dachgauben aufsetzen, einen Anbau errichten, den Grundriss verändern oder einen Teil des Gebäudes umnutzen wollen. In diesen Fällen müssen Sie keinen zusätzlichen Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung stellen. Die Belange des Denkmalschutzes werden dann innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens automatisch mit geprüft. Bitte beachten Sie, dass ein Bauantrag nur von einem sog. Entwurfsverfasser gestellt werden darf. In

der Regel ist das ein Architekt. Der weiß auch darüber Bescheid, welche Unterlagen im Einzelnen von der Bauordnung der Stadt Goslar benötigt werden.

#### Fördermittel und steuerliche Vergünstigungen

Wichtig für Denkmaleigentümer sind steuerliche Vergünstigungen für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung zur Bewahrung des Denkmals dienen. Denkmalbesitzer können die Vorteile des Einkommensteuergesetzes für sich in Anspruch nehmen. Damit das Finanzamt Ihre Aufwendungen anerkennen kann, ist eine Bescheinigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar (Fachdienst 3. 1.1 Bauordnung/Denkmal-schutz) erforderlich. Um diese Bescheinigung zu erhalten, müssen Sie Folgendes beachten:

- » Es können nur solche Maßnahmen geltend gemacht werden, die im Vorfeld der Bauausführung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt wurden.

- » Für alle Maßnahmen muss eine schriftliche Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorliegen. Vor Erteilung der schriftlichen Genehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.
- » Originalrechnungen über die im Vorfeld abgestimmten Maßnahmen müssen der Denkmalschutzbehörde, nach Gewerken geordnet, vorgelegt werden.

### 4.5 Glossar

#### Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers eines Grundstückes dar.

#### Ausnahme

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

stadt-land-klick >

Ihre Plattform für kommunale Publikationen – entdecken Sie weitere Broschüren aus Ihrer Region unter [www.stadt-land-klick.de](http://www.stadt-land-klick.de)



### Außenbereich

Der Außenbereich soll grundsätzlich von der Bebauung freigehalten werden. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Gesetzgeber u. a. folgende Beweggründe: Schonung des Naturhaushaltes

1. Erhalt des Landschaftsbildes zur Erholung
2. Schutz der gemeindlichen Infrastruktur
3. Ausgenommen hiervon sind privilegierte (z. B. für Landwirtschaft) und begünstigte
4. Vorhaben. Sämtliche Vorhaben im Außenbereich sind in einer flächensparenden und schonenden Weise auszuführen

### Baulast

Durch die Belastung eines oder mehrerer Grundstücke soll die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandsflächen, die Sicherung der Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen o. ä. Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung, mit der der Eigentümer schriftlich erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Die Baulast bindet auch Rechtsnachfolger. Durch Eintragung in das beim Bauordnungsamt der Stadt Goslar geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam.

### Baudarlehen

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

### Befreiung

Durch die Erteilung einer Befreiung (§ 31 Baugesetzbuch) kann in besonderen Fällen eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung ermöglicht werden. Die Grundzüge der Planung sowie öffentliche und nachbarlichen Belange dürfen nicht nachteilig berührt werden. Mitwirkungspflicht Antragstellende



Quelle: Stadt Goslar

### Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG sorgt dafür, dass der Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild auch außerhalb von besonderen Schutzgebieten geschützt werden. Grünflächen können auch bei erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dem Erfordernis der Kompensation i.S. der Eingriffsregelung Rechnung tragen. Schutzgebiete und -objekte werden von der Bebauung ausgenommen. Eine angemessene Grundausstattung steigert den Wohn-Erlebnis- und Erholungswert.



### Erschließungskosten

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres nicht gedeckten Aufwands hinsichtlich bestimmter Anlagen (z.B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Abwasseranlagen) Erschließungs- und Abwasserbeiträge. Diese Erschließungsbeiträge haben diejenigen zu tragen, die zum Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer der von der öffentlichen Anlage erschlossenen Grundstücke sind. Erschließungsträger i.d.R. im Preis Baugrundstück eingepreist – somit keine Kosten für die Stadt – somit keine Erschließungsbeiträge.

### Festsetzungen

Grundlage für die Bebauungspläne bilden die Regelungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Festsetzungskatalog werden gemäß § 9 BauGB die möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt und sind damit bundesrechtlich abschließend.

Im Bebauungsplan definieren sich die Festsetzungen wie folgt:

- » Art der baulichen Nutzung,
- » Maß der baulichen Nutzung,
- » Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche,
- » Verkehrsflächen,
- » Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen,
- » Grün- und Freiflächen

Diese können sowohl zeichnerisch und/oder textlich erfolgen. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch die Planzeichenverordnung (PlanZV) bestimmt.

### 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.

### Grundbuch

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

### Grundschuld

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

### HOAI – Honorarordnung für Architekten/Ingenieure

Ein Regelwerk, welches die Honorare für Architekten und Ingenieure festlegt. Die HOAI ist gestaffelt in fünf Honorarzonen. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht in der Regel 7 bis 10 % der reinen Baukosten aus.



### **Hypothek**

Eine Hypothek ist eine dingliche Belastung eines Grundstücks durch Eintragung in das Grundbuch. Mit einer Hypothek wird eine Schuld, in der Regel ein Baudarlehen, auf einem Grundstück abgesichert. Durch die Hypothek ist das Grundstück dem Hypothekengläubiger verpfändet, der daraus Einkünfte realisieren kann.

### **Nebenkosten**

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten sowie Notar und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen zwei und 10 % der Gesamtkosten.

### **ÖBV – Gestaltungssatzung**

Die ÖBV ist die sogenannte Örtliche Bauvorschrift und kann neben der Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Farbe, Material) zugleich Werbeanlagen sowie Außenräume (z. B. Einfriedigungen, Begrünung, Stellplätze) regeln.

### **Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Bestätigung des zuständigen Finanzamts darüber, dass ein Immobilienerwerber die fällige Grunderwerbsteuer bezahlt hat. Erst danach wird die Eintragung beim Grundbuchamt vorgenommen.

### **Verdingungsordnung für Bauleistungen**

Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ist die Grundlage des Bauvertragswesens. Die VOB ist allgemein anerkannte Vertragsgrundlage, aber nicht

zwingend anzuwendendes Gesetz noch Rechtsverordnung. Sie muss besonders vereinbart werden.

### **Verkehrswert**

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung aller Umstände und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

### **Vorkaufsrecht**

Man unterscheidet zwischen privatem und öffentlichem Vorkaufsrecht. Das private Vorkaufsrecht wird meist im Grundbuch eingetragen. Derjenige, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen ist, kann beanspruchen, dass ihm das Grundstück bei einem Verkauf an

einen Dritten zu den gleichen Bedingungen, wie in dem Vertrag mit dem Dritten festgelegt, übertragen wird. Das öffentliche Vorkaufsrecht (z. B. der Gemeinde) ist im Baugesetzbuch geregelt.

### **Wohnfläche**

Anrechenbare Grundfläche einer Wohnung. Aufenthaltsräume im Keller wie Hobbyraum, Kellerbar, Sauna und Flur können ebenso zur Wohnfläche gehören wie die anrechenbaren Flächen im ausgebauten Dachgeschoss. Wirtschaftsräume wie Waschküche, Vorratskeller, Heizungsräume und gewerbliche Räume sind keine Wohnfläche, sondern gelten als Nutzfläche.





## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

A man with a large, full brown beard and a white t-shirt is looking upwards and to the right. He is holding a single strawberry in his right hand and a small, round pie topped with several strawberries in his left hand. The background is a solid teal color.

DARF'S EIN BISS(CH)EN  
MEHR SEIN?

SIE DENKEN, WIR KÖNNEN NUR ANZEIGEN  
UND BROSCHÜREN FÜR KOMMUNEN?  
IN UNS STECKT VIEL, VIEL MEHR!

Ob Logoentwicklung, Ausbildungsmarketing oder Gestaltung von Werbemaßnahmen im Print- und Onlinebereich – sprechen Sie uns einfach an!

[www.ancos-verlag.de](http://www.ancos-verlag.de) | [www.ancos-digital.de](http://www.ancos-digital.de)



**ancos**

Verlag und Werbeagentur

ancos|digital

Ausbildungsmarketing

*Wir öffnen Türen!*

# RIECKHOFF

Immobilien im Harz e.K.

## Auf der Suche nach Ihrer Wunsch-Immobilie im Harz?



Rieckhoff Immobilien im Harz e.K.  
Inhaber Jens Hartmayer  
Immobilienmakler (IHK)  
Herzog-Wilhelm-Str. 95a  
38667 Bad Harzburg



Mitglied im ivd - Bundesverband  
der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen e.V.

[www.riekhoff-immobilien.de](http://www.riekhoff-immobilien.de)

Vereinbaren Sie jetzt einen Termin  
und besuchen Sie uns in unserem Büro  
in der Bummelallee in Bad Harzburg.

Wir nehmen uns Zeit für Sie!

 053 22 / 90 57 20 4