

## Exposé

---

### **Pfarr-Gemeindehaus, Bornhardtstraße 4 in Clausthal-Zellerfeld** **Verkaufsangebot der Ev.-luth. Gesamtkirchengemeinde Oberharz**



Die Ev.-luth. Ortskirchengemeinde Zellerfeld ist Eigentümerin des angebotenen, denkmalgeschützten Pfarr-Gemeindehauses in Clausthal-Zellerfeld.

Das Grundstück ist mit dem 1884 errichteten zweigeschossigen Pfarr-Gemeindehaus bebaut. Das Gebäude ist teil-unterkellert (ca. 30%), das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude steht leer.

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

Das Grundstück hat eine Größe von 838 m<sup>2</sup>. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Grundstücks ist als Rasenfläche angelegt.

## Standort

Die Einheitsgemeinde „Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld“ (rd. 15.500 Einwohner) liegt im Naturpark Harz und besteht aus den Ortsteilen Clausthal-Zellerfeld und Buntenbock, sowie den Ortschaften Altenau, Schulenberg im Oberharz und Wildemann.

Sie ist Mittelzentrum und Universitätsstandort.

Die tragenden Wirtschaftsfaktoren sind vor allem Fremdenverkehr, die Universität, sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Die Umgebung des Pfarr-Gemeindehauses ist durch städtische Mischnutzung geprägt.

Alle Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge (Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) sind in Clausthal-Zellerfeld vorhanden.

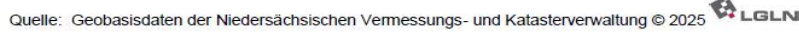
## Beschreibung des Objektes

Das zu veräußernde Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellertem Pfarr-Gemeindehaus bebaut. Das Dach ist ausgebaut – das Gebäude steht leer.

## Grundstücksfläche

Lage	Bornhardtstraße 4
Flurstück	370/1, Flur 3, Gemarkung Zellerfeld
Fläche	838 m <sup>2</sup>

---



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2025 LGLN

## **Sondernutzungsrecht:**

Die auf städtischen Grundstück überbaute Zuwegung zum Gebäudeeingang ist per Dauer-Sondernutzungserlaubnis der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld genehmigt.

## **Rechte und Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung enthalten:

„Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Eingetragen am 14.03.2018“.

## **Denkmalschutz:**

Das ehemalige Pfarr- Gemeindehaus steht unter Denkmalschutz. Im Nachweis des Liegenschaftskatasters und im Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege) sind folgende Hinweise auf Denkmalschutz eingetragen:



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

„Historischer Ortskern mit Pfarrkirche St. Salvatoris und das Bild des Platzes prägender Bebauung des 17.-19. Jh. Zeugnis der Ortsgeschichte und des hist. Ortsbildes“.

## **Bodenbeschaffenheit und Altlasten:**

Das Grundstück ist weitgehend eben. Die Verkäuferin geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der Boden im Landkreis Goslar als Folge der über 1000-jährigen Montangeschichte des Harzes großflächig mit Schadstoffen belastet ist. Einige dieser Gebiete sind so mit Schadstoffen kontaminiert, dass Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein können. Diese Bereiche hat der Landkreis Goslar als Bodenplanungsgebiet ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall befindet sich das zu verkaufende Pfarr-Gemeindehaus im „Teilgebiet 1“. Weitere Hinweise zu den Maßnahmen, Verbleib und Verwertung sind den folgenden Internetseiten zu entnehmen:

Link: <http://www.lbeg.niedersachsen.de> und <http://www.landkreis-goslar.de>

Ebenso ist dem Kirchenvorstand nicht bekannt, ob Belastungen von Baumaterialien vorliegen (insbesondere Asbest). Zum Ausschluss etwaiger Belastungen wird darauf hingewiesen, dass Kaufinteressenten auf eigene Kosten vor Abgabe eines Angebotes ein Gutachten beauftragen können.

## **Bebauungsplan:**

Für den Bereich des zu verkaufenden Grundstücks liegt der Bebauungsplan Nr. 66 „Goslarsche Straße / Bornhardtstraße“ der Stadt Clausthal-Zellerfeld vor, der am 18.12.1995 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan legt den Bereich als bauliche Nutzung „eingeschränktes Kerngebiet“ fest.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

## Hauptgebäude

### Allgemeine Angaben

Gebäudeart	zweigeschossiges Pfarr- und Gemeindehaus, teilunterkellert (ca. 30 %), ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	1884
Bauliche Veränderungen	1954, 1971, 1978, 2006-2008

### Nutzung

Kellergeschoss (KG)	2 Kellerräume, Heizung
Erdgeschoss (EG)	Gemeindesaal, Windfang, Abstellraum, Flur, Gemeindebüro, Küche und WCs
Obergeschoss (OG)	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss (DG)	6 Zimmer, Bad, Flur
Spitzboden (SB)	Lagerraum

### Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	Fachwerk, ausgemauert mit Bretterbeschlag, Schiefer, östliche Giebelseite ohne Behang aber mit Dämmung, westlicher Giebel verbrettert, aber ohne Dämmung, Natursteinsockel
	innen	Fachwerk, Leichtbauwände mit Ausbauplatten verkleidet
Decken		Gewölbedecke, Holzbalkendecken, Holzdielen
Dach		Harzer Doppeldach mit Tonziegeln
Fußböden	KG	Betonestrich
	EG	Fliesen, PVC
	OG	Fliesen, PVC, Parkett
	DG	PVC, Textilbelag
Fenster	KG	Überwiegend Stahlgitterfenster
	EG-DG	2-fach isolierte Holzfenster (2004, 2006), 2-fach isolierte Kunststofffenster (1981)
Türen	Hauseingang	Holzfüllungstür mit historischen Holzornamenten
	Nebeneingang	Holzfüllungstür mit Glaseinsatz
	Innentüren	Holz- und Holzfüllungstüren
Treppen	KG/EG	Betonstufentreppe mit einseitigem Geländer
	EG/OG	geschlossene Holzstufentreppe mit beidseitigem Geländer
	OG/DG	Holzstufentreppe mit beidseitigem Geländer

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

DG/SB	Bodenklappe mit Holzklappleiter
Heizung	zentrale Heizungsanlage (Gas, 2022), Flachheizkörper, Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral über Elektroboiler
Sanitäre Einrichtung	
EG	je ein Damen-, Herren- und barrierefreies WC mit WC, Waschbecken und Durchlauferhitzer, türhoch gefliest
OG	Bad mit Wanne, Dusche, WC und Handwaschbecken, mittelhoch gefliest, einfache Ausführung
DG	Bad mit Wanne, WC und Handwaschbecken, türhoch gefliest, einfache Ausführung
Elektroinstallation	Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen, mehrere Netzwerk- und Fernsehanschlüsse, Gegensprechanlage, bis auf die Hauptverteilung überaltert
Besondere Bauteile	Dachgaube, Rollstuhlrampe am Windfang, Akustikdecke mit Einbaustrahlern im Gemeindesaal, Außentreppe: massiv mit Metallgeländer

## Anmerkungen

- Die Rollstuhlrampe, die Außentreppe und der Windfang befinden sich auf städtischen Grund. Es liegt eine Überbauung vor. Die Überbauung wurde durch eine Dauer-Sondernutzungsgenehmigung legitimiert.
- Im OG/DG überwiegend Türschwellen, niedrige Durchgangshöhen.
- Ein Verdacht auf holzerstörende Insekten wurde durch einen Sachverständigen überprüft. Es liegen keine Hinweise auf einen aktiven Befall durch holzerstörende Insekten vor. Einige Hölzer des Dachtragwerks weisen Fraßgänge und vereinzelte Löcher auf. Hierbei handelt es sich um einen erloschenen Befall durch Scheibenbockkäfer. Das Gutachten kann eingesehen werden.

## Bekannte Baumängel

- Östlicher Giebel ist nicht fertig gestellt
- Riss an der EG-Wand (Ostgiebel)
- Tlw. schadhafter Natursteinsockel
- Westlicher Giebel mit Witterungsschäden
- Dielen auf dem Spitzboden tlw. schadhaft
- Kellerfeuchtigkeit
- Wasserflecken an der Decke im Windfang
- Tlw. Wandbeläge schadhaft
- Blitzschutzanlage ist nicht vollständig funktionsfähig (Erder ohne Fallrohranschluss, keine Verbindung zum Potentialausgleich, Ableiter lose)

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

## Gesamteindruck

Allgemeiner Unterhaltungszustand	insgesamt befriedigend
Grundrissgestaltung	nutzungstypisch, keine Funktionstrennung
Lichte Höhen	KG ca. 2,30 m, EG ca. 2,70m, OG ca. 2,80 m, DG ca. 2,50 m

## Energetische Qualität

Für das Pfarrgemeindehaus liegt kein Energieausweis vor (Denkmalobjekt). Zur Energieeinsparung wurden um 2011 diverse Dämmarbeiten vorgenommen.

## Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Hausanschlüsse	Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Wege und Befestigungen	ehemalige Garageneinfahrt: Rasengittersteine
Einfriedung	überwiegend ohne Einfriedungen, einfache Absturzsicherung an der Natursteinmauer, Maschendrahtzaun vorhandene Einfriedungen tlw. schadhaft
Gartenanlage:	Rasenfläche mit Baum- und Strauchbewuchs

## Kaufvertrag

Ein abzuschließender notarieller Kaufvertrag enthält die üblichen Gewährleistungsausschlüsse.

Weiterhin wird eine nachbar- und kirchenverträgliche Nutzung vorausgesetzt und insofern auch schuldrechtlich abgesichert. In diesem Sinne ist auch die Errichtung eines gebührenpflichtigen Parkplatzes, einer Gastwirtschaft, Diskothek, Spielhalle, Vergnügungsstätte mit sexuellem Charakter, eines Sexshops und sonstiger Anlagen und Betriebe, die die Nachbarschaft durch Geräusche, Dünste, Rauch oder in anderer Weise belästigen, ausgeschlossen. Dies ist im Falle eines Weiterverkaufes auch an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Dem Käufer steht kein Unterlassungsanspruch bei Glockengeläut und kirchlichen Veranstaltungen auf dem Nachbargrundstück zu. Die Sicherung dieser Vereinbarung erfolgt durch Eintragung von Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches an erster Rangstelle soweit möglich. Der abzuschließende Kaufvertrag wird erst rechtsgültig, wenn die kirchenaufsichtliche Genehmigung der Landeskirche Hannovers erteilt wurde.

## Kaufpreis

Das Grundstück mit Gebäuden wird in einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot angeboten. Die Kaufpreisvorstellung der Kirchengemeinde liegt bei 150.000,00 €. Wir weisen darauf hin, dass der Verkäufer nicht daran gebunden ist, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Neben dem Kaufpreis sind die üblichen Vertragsnebenkosten durch den Käufer zu tragen (Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbuch und Vermessung, etc.).



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

## Verfahren

Die Verkaufsabsicht wird im Internet, in der überörtlichen Presse und durch Aushang vor Ort veröffentlicht. Die Veräußerung wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot durchgeführt. Der Verkäufer ist nicht daran gebunden, dem Höchstbietenden den Zuschlag zu gewähren.

Eine Abgabe des Kaufpreisangebotes erbitten wir **bis zum 28. Februar 2026 schriftlich im verschlossenen Umschlag** an das Kirchenamt Northeim, Bahnhofstraße 29a, 37154 Northeim.

Ein Angebot soll neben einem **eindeutig bezifferten Kaufpreis** auch die **Nutzungsabsicht** sowie eine **kurze Eigendarstellung** enthalten.

Bitte schreiben Sie deutlich außen auf den Umschlag: „**Angebot Gemeindehaus Zellerfeld**“.

Vielen Dank dafür.

## Besichtigungen

Besichtigungen können nach Anmeldung vereinbart werden. Bitte wenden Sie sich hierzu an das Gemeindebüro:

Evangelisch-lutherische Gesamtkirchengemeinde Oberharz

✉ [kirchenbuero.oberharz@evlka.de](mailto:kirchenbuero.oberharz@evlka.de)

☎ 05323-7005 (idR Mo-Do 10-12 Uhr u Di+Do 15-16 Uhr)

Für weitere Informationen und Rückfragen sowie für Vertragsangelegenheiten steht Ihnen Herr Tobias Otto im Kirchenamt Northeim gerne zur Verfügung:

**Bau- und Liegenschaftsabteilung im Kirchenamt Northeim**

**Tobias Otto**

☎ 05551 9789-801 oder ✉ [Tobias.Otto@evlka.de](mailto:Tobias.Otto@evlka.de)

Internet: [www.kirchenamt-northeim.de](http://www.kirchenamt-northeim.de)

Für die Angaben in diesem Exposé wird keine Gewähr übernommen.

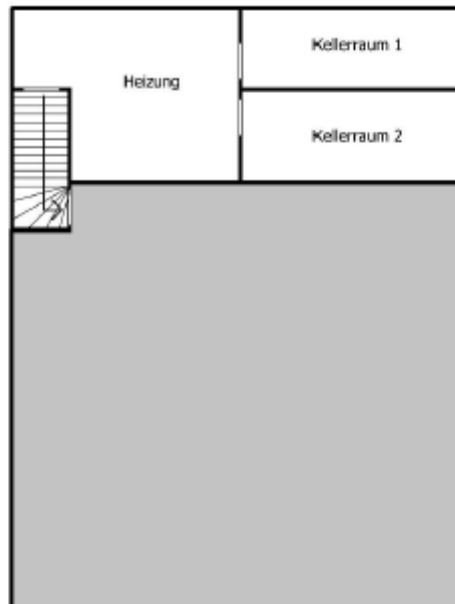
# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

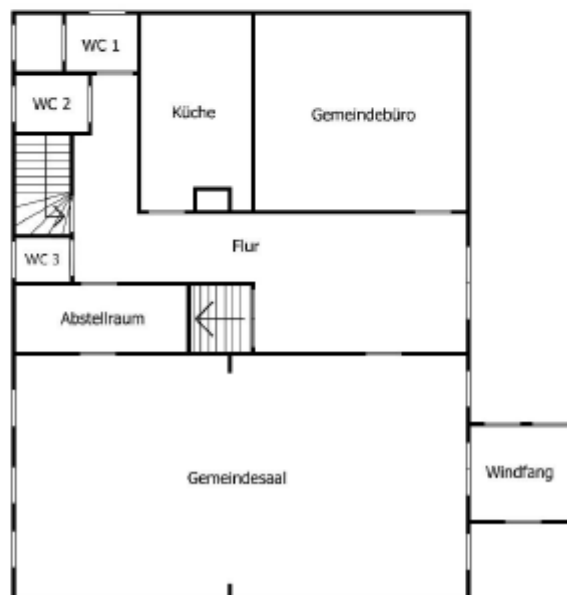
## Weitere Fotos und Skizzen

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß

### Wohnhaus Kellergeschoss



### Wohnhaus Erdgeschoss



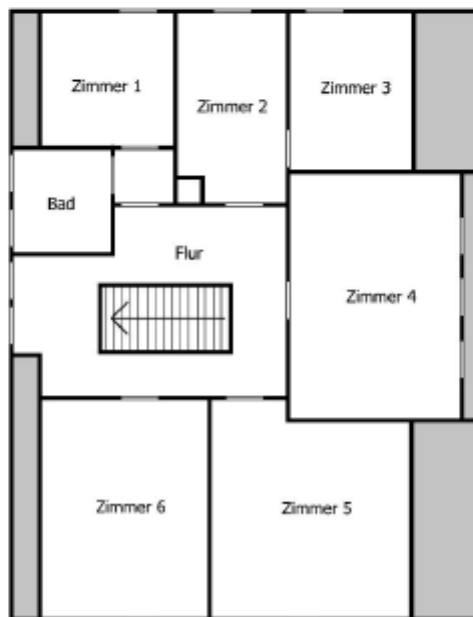
# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

## Wohnhaus Obergeschoss



## Wohnhaus Dachgeschoss



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

### Zusammenstellung der Wohnflächen

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Summe	Bemerkungen
<b>Erdgeschoss</b>				
	Gemeindesaal	57,1 m <sup>2</sup>		
	Windfang	5,3 m <sup>2</sup>		
	Flur	24,5 m <sup>2</sup>		
	Gemeindebüro	22,8 m <sup>2</sup>		
	Küche	10,5 m <sup>2</sup>		
	WC 1	3,1 m <sup>2</sup>		
	WC 2	1,8 m <sup>2</sup>		
	WC 3	1,3 m <sup>2</sup>		
			126,4 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss</b>				
	Flur	14,5 m <sup>2</sup>		
	Bad	6,9 m <sup>2</sup>		
	Küche	14,0 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 1	38,0 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 2	31,6 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 3	27,8 m <sup>2</sup>		
			132,8 m <sup>2</sup>	
<b>Dachgeschoss</b>				
	Bad	5,5 m <sup>2</sup>		
	Flur	24,0 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 1	7,6 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 2	12,4 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 3	8,2 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 4	23,6 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 5	16,8 m <sup>2</sup>		
	Zimmer 6	14,7 m <sup>2</sup>		
			112,6 m <sup>2</sup>	
		Summe Wohnfläche:	371,8 m <sup>2</sup>	
		rd.	372 m <sup>2</sup>	

### Zusammenstellung der Nutzflächen

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Summe	Bemerkungen
<b>Kellergeschoss</b>				
	Heizung	17,5 m <sup>2</sup>		
	Kellerraum 1	5,8 m <sup>2</sup>		
	Kellerraum 2	9,1 m <sup>2</sup>		
<b>Erdgeschoss</b>				
	Abstellraum	4,4 m <sup>2</sup>		
			36,8 m <sup>2</sup>	
		Summe Nutzfläche:	36,8 m <sup>2</sup>	
		rd.	37 m <sup>2</sup>	
		Nutzflächen/Wohnflächen insgesamt:	408,6 m <sup>2</sup>	

Außenansichten

# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

Ansichten / Gebäudehülle



Eingangsbereich





# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---

Garten



Treppenhaus



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---



Eindrücke vom Inneren des Gebäudes



Heizung



KG/EG



EG/OG



OG/DG

## Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---



Herren WC



Damen-WC



behindertengerechtes WC (2)



Bad OG



Bad OG



# Exposé zum Verkauf des ehemaligen Pfarrgemeindehauses, Bornhardtstraße 4, 38678 Clausthal-Zellerfeld

---



schadhafter Wandbelag DG



nicht fertiggestellte Giebelseite

## 4.1.3 Außenanlage



Zufahrt



Garten