

Bau eines Hauses

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum

Wenn Sie sich entschieden haben, ob Sie ein frei stehendes Einfamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung bevorzugen, sind Sie schon einen großen Schritt weiter. Jetzt geht es darum, Ihren „Haus- oder Wohntyp“ genau zu planen.

Achten Sie dabei auch auf die „Marktfähigkeit“ Ihrer Wohnimmobilie. Dafür sind insbesondere die Lage und die Größe der Immobilie ausschlaggebend. Es könnte ja sein, dass Sie Ihr Objekt später wieder verkaufen möchten.

Architektenhaus oder Fertighaus?

Sie haben die Wahl.

- **Bauen mit dem Architekten.**
Wenn Sie Ihr Haus nach eigenen, individuellen Vorstellungen planen und bauen wollen, haben Sie mit dem Architekten einen Experten an Ihrer Seite, der Sie berät und alle Fäden in der Hand hält. Der Planer wird Ihren Bedarf erfassen und Ihre Ideen in eine ausführbare Planung umsetzen. Er ermittelt für Sie die Kosten, nimmt die Ausschreibungen vor und überwacht das Bauvorhaben bis zur Fertigstellung.
- **Bauen nach Vorbildern: Das Fertighaus.**
Typenhäuser werden in vielfältigen Varianten angeboten – bis hin zum individuell geplanten Architektenhaus. Einen ersten Eindruck über die verschiedenen Häuser können Sie sich in Fertighausausstellungen verschaffen. Der Vorteil: Zeit- und Koordinationsaufwand sind hier deutlich geringer als beim Hausbau mit dem Architekten.
- **Komplett aus einer Hand: Das Bauträgerhaus.**
Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und manchmal sogar frei stehende Einfamilienhäuser werden auch von Bauträgern erstellt. Wenn Sie sich bereits vor Baubeginn mit dem Bauträger in Verbindung setzen, können Sie auch hier Einfluss auf die Raumplanung oder Sonderausstattungen nehmen.

Praktische Tipps für Ihr Raumkonzept.

Eine zentrale Rolle bei der Planung Ihres neuen Heims spielt die Raumaufteilung. Die Größe und Anordnung der Räume sollte einerseits Ihren Wünschen und Bedürfnissen, andererseits auch den klimatischen Bedingungen und der Grundstückssituation angepasst sein. Darum sollten Sie bei der Planung einige „Grundregeln“ beachten, zum Beispiel hinsichtlich der Ausrichtung der Räume.

Während Wohnräume, die viel Tageslicht und eine große Fensterfläche haben sollten, meist nach Süden hin ausgerichtet sind, orientiert man Flur, Abstellraum oder auch das Gästezimmer eher nach Norden. Der ideale Platz für das Schlafzimmer wiederum ist die Ostseite: So können Sie die Morgensonne genießen und haben es abends wieder schön kühl.

Wohnflächen und ihre Berechnung.

Entscheidend ist natürlich auch die Größe Ihres neuen Zuhauses. Die Flächenangaben beschreiben die Haus-, Wohnungs- und Raumgrößen, die Ihnen zur Verfügung stehen werden. Daneben sind die Quadratmeterangaben auch zum Preisvergleich wichtig. Sie sind die Grundlage für die Beurteilung der Gebäudekosten beziehungsweise des Haus- oder Wohnungspreises.

Zurzeit gibt es zwei Regelungen zur Wohnflächenberechnung. Beide Berechnungsarten basieren zwar auf der Grundfläche des Hauses, sie können aber dennoch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Verlassen Sie sich also nicht auf einfache Prospektangaben, sondern lassen Sie sich zum Preis-/Leistungsvergleich schon vor Vertragsabschluss den detaillierten Berechnungsnachweis vorlegen

Diese Fragen sollten Sie sich beantworten.

Grundsätzliches
Wollen Sie einen Architekten für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens engagieren? _____
Welche Bauweise soll verwirklicht werden: Massiv- oder Skelettbau? _____
Bevorzugen Sie einen offenen und veränderbaren Grundriss oder eher einen statischen? _____
Wie viele Geschosse planen Sie? _____
Lohnt sich ein Keller, weil zum Beispiel ein Öltank- oder Heizungsraum benötigt wird? _____
Sollte das Haus schon aufs Wohnen im Alter ausgerichtet sein, mit möglichst allen Räumen auf einer Ebene? _____
Planen Sie eine Einliegerwohnung? _____
Soll eine Garage oder ein Carport an das Gebäude angebaut werden? _____
Rechtliche Rahmenbedingungen
Welche Einschränkungen zur Bebauung des Grundstücks gibt der örtliche Bebauungsplan vor? _____
Welcher Anteil der Gesamtfläche des Baugrundstücks darf überbaut werden? Welche Grenzabstände sind einzuhalten? _____
Welche Geschossflächenzahl ist vorgeschrieben? _____
Ist die Firstausrichtung vorgegeben? _____
Raumplanung
Wie viel Wohnfläche benötigen Sie? Soll diese erweiterbar sein, zum Beispiel durch einen Dachausbau oder Anbau? _____
Wie groß sollten die Zimmer mindestens sein? _____
Planen Sie einen Gästebereich? _____
Nach welcher Himmelsrichtung sollen die einzelnen Räume ausgerichtet werden? _____
Welche Räume sollten einen direkten Zugang ins Freie, zum Beispiel auf die Terrasse oder in den Garten, haben? _____
Sonstiges

