

## **Der Einfamilienhausbau - grundsätzliche Informationen**

Sie haben vor ein Wohnhaus zu errichten. Sie suchen nach allen denkbaren Informationen zum Thema Bauen. Auf dieser Homepage finden Sie Allerlei aus dem **Blickfeld des Architekten**. Es werden Ratschläge zum Kauf eines Grundstücks gegeben, es werden grundsätzliche Planungsmöglichkeiten aufgezeigt und es werden kritische Anmerkungen zum aktuellen Bauen gemacht.

Es ist nicht einfach Informationen über ein Thema zu bekommen, wo doch alle irgendwie ein **Eigeninteresse** haben. Auch ich als freischaffender Architekt kann mich davon nicht gänzlich freisprechen, aber ich werde versuchen die Informationen so sachlich wie möglich aufzuzeigen und begreife meine Homepage auch als allgemeine Informationsplattform für Bauherren.

- Tipps zum Grundstückskauf
- denkbare Haustypen
- Bebauungspläne und die Folgen der Einschränkungen
- das Bauen mit Schlüsselfertighausfirmen
- das ideale Wohnhaus
- Resümee- ein offenes Wort
- Planen und Bauen mit **WINKLER ARCHITEKTEN**

Hinweis:

- alle gezeigten Projekte sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht nachgebaut werden

## **Allgemeine Gedanken voraus**

Bislang war der **freischaffende Architekt** immer der Partner des Bauherren, der Ihm mit Rat und Tat zur Seite stand und umfassend beriet. Er ließ den Bauherren alle Informationen die für diesen wichtig sind oder sein konnten zukommen. Er sollte eine Vertrauensperson in Sachen Bauen sein. Diese klassische Rolle zwischen Architekten und Bauherren ist insbesondere durch die **Schlüsselfertighausfirmen** gestört (*siehe Thema das Bauen mit Schlüsselfertighausfirmen*).

Das Bauen von Einfamilienhäusern hat sich in den letzten Jahren drastisch verändert. Nur noch wenige Häuser werden mit freischaffenden Architekten abgewickelt. Es werden nur noch selten Architekten zu Rate gezogen.

Eine anderes unerfreuliches Thema für uns Architekten sind die **Bebauungspläne** in den Neubaugebieten, die durch allzu viele Bedingungen und Einschränkungen eine gute Planung erschweren. Dachformen und Dachneigungen werden festgeschrieben, Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden und manchmal werden sogar Dachmaterial und Dachfarbe vorgeschrieben. Aus meiner Sicht ist es manchmal schier unmöglich architektonisch brauchbar auf solch einen Bebauungsplan zu reagieren (z.B. wenn ein Satteldach mit 35-45° Dachneigung und roter Ziegeleindeckung und einer max. Traufhöhe von 4,0m vorgegeben ist). (*siehe Thema Bebauungspläne und die Folgen der Einschränkungen*)

Der einzige **Ausweg** ist mit konkreten Plänen und Vorstellungen Ausnahmeanträge gegen den Bebauungsplan einzureichen. Sehr oft sehen die Bauämter und Gemeindevertreter ein, dass gute Planungen nicht gegen das Hauptinteresse der offenen,

ländlichen und eingeschossigen Bauweise verstoßen und begründeten Anträgen zustimmen. Wichtig ist in dieser Zeit, in der die **Gesellschaft** sich wandelt, dass neue Überlegungen beim Bauen Einzug finden können. Was ist mit der Beziehung zur Arbeit, wo und wie werden wir in Zukunft arbeiten? Vielleicht verstärkt zu Hause, wo man gleich mit auf die Kinder aufpassen kann? Und wie ändert sich die Beziehung zwischen Alt und Jung? Wie lang leben wir mit den Kindern zusammen? Kommt ein Elternteil zurück ins Haus?

Um ein **konfliktfreies Wohnen** zu gewährleisten sind flexible und vielfältige Bauformen notwendig (*siehe hierzu „Das ideale Wohnhaus“*).

### **Resümee: ein offenes Wort**

Die **Baukultur**, insbesondere beim Wohnhausbau, leidet unter der miserablen Architektur der gestalterisch gewissenlosen Fertighausfirmen und Schlüsselfertigfirmen. Während noch bis in die 70er Jahre allgemeine Vorlieben zu erkennen waren, die sich heute als für die Zeit charakteristisch darstellen, herrscht heute eine allgemeine Verwahrlosung der Gestaltvorstellung mangels professioneller Beratung vor. In der **Mode und beim Design** von Gebrauchsgegenständen sind Trends und Inhalte der Gegenwart zu spüren und werden in ein paar Jahren kennzeichnend für die Zeit sein. Die Architektur im Allgemeinen macht diesen Trend mit. Nur beim kommerziellen Einfamilienhausbau entwickelt sich nichts entscheidendes weiter und es entstehen immer wieder **gesichts- und inhaltlose Häuser**.

Das Ergebnis dieser Entwicklung kann man beim Besichtigen eines großen Neubaugebietes überdeutlich spüren. Unausgewogene Häuser stehen bezuglos nebeneinander. Für mein Auge ist dies jedes Mal regelrecht eine Folter. Es fällt sofort auf, wenn ein Haus von einem **freien Architekten** geplant wurde. Hier wird meist sensibel auf die Umgebung eingegangen und gestalterisch **schlüssige Fassaden und Grundrisse** entwickelt.

Ich gebe zu, daß die **Schlüsselfertighausfirmen** Häuser anbieten, die unschlagbar günstig sind. Teilweise kann man Häuser, sogar Energiesparhäuser für unter 1.200 EUR pro qm Wohnfläche ersteigern. Dies aber nur, wie ich meine, mit erheblichen **Qualitativen Einbußen**.

Aber denken Sie nicht, daß mit freien Planungen keine **kostengünstigen Häuser** möglich wären (*siehe Bauen und Planen mit WINKLER ARCHITEKTEN*). Der Unterschied ist nur, daß wir freischaffenden Architekten einen gewissen **Mindeststandard** einhalten wollen und uns auch dazu verpflichtet fühlen.

## Tipps zum Grundstückskauf- was man beim Grundstückkauf beachten sollte

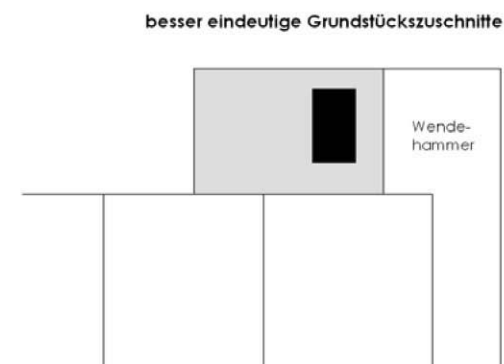
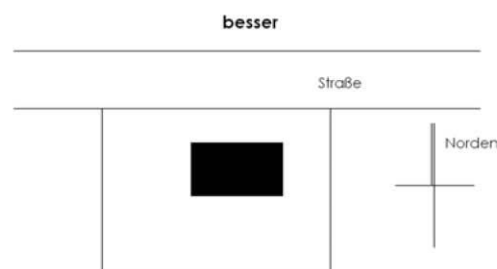
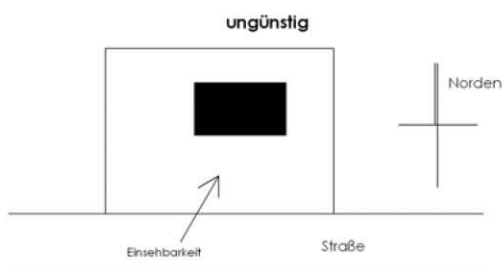
Das A und O einer Immobilie ist die **Lage**. Am besten wäre ein Grundstück mit **Blick** auf eine Landschaft, Gebirge oder Schloß, in einer abgegrenzten Gutsanlage, in Mitten eines gewachsenen Ortes oder in einem Waldstück oder Park mit der **Nähe zur Innenstadt**. Um derartige Grundstücke zu finden braucht man entweder sehr viel Geduld oder Glück. Allerdings kann sich die Geduld durchaus lohnen, da der Wert der Immobilie gesichert ist und besser eingestuft wird.

Wertmindert auf die Immobilie wirkt sich immer aus: eine vielleicht noch nicht mal sichtbare aber hörbare **Bahnlinie**, **Autobahn** oder ein **Mobilfunkmast**, der beim Wiederverkauf auf Kaufinteressenten unbehagen auslösen kann. Wichtig ist zu erkunden, ob evt. Planungen von vorgenannten Dingen vorliegen. Ein idyllischer Ort kann beispielsweise durch den Bau einer 2km entfernten Autobahn zu einem Verkehrszentrum werden.

Es ist zu prüfen, ob der Boden des Grundstück mit Müll oder Ähnlichem belastet oder gar konterminiert ist und ob evt. **Baulasten** eingetragen sind, die eine Bebauung erschweren und sich wertmindernd auswirken.

Bei Neubaugebieten sollte der **Bebauungsplan** studiert werden und erfragt werden ob weitere Bauabschnitte geplant sind. Denn allzu große Neubaugebiete (Neubaughettos), insbesondere mit kleinen Grundstücken, wirken sich nicht unbedingt positiv auf den Wert der Immobilie aus. Grund dafür ist der manchmal erschlagende Eindruck einer zusammengewürfelten unabgestimmten Bebauung, der aufgrund der zu kleinen Grundstück der alles verbindende Baumbewuchs fehlt.

Kaufen Sie kein Grundstück bei dem die **Straße im Süden** des Grundstücks verläuft. Die Einsehbarkeit auf die Freifläche bereitet immer Probleme. **Verwinkelte Grundstücke** sind ebenso schlechter nutzbar und mindern den Verkaufswert.

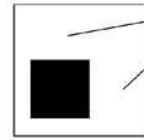


# Denkbare Haustypen für Einfamilienhäuser

Kompakt quadratisch



- geringe Außenhüllfläche
- kostengünstig
- für kleine Grundstück ungeeignet
- eingeschränkte Grundrißvielfalt
- dunkler Mittelbereich



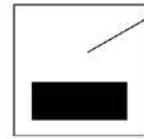
es können Restflächen entstehen

ungünstig

Kompakt rechteckig (länglich)



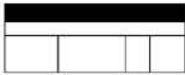
- im Gegensatz zu quadratisch
- Platzierung auf dem Grundstück besser
- Grundriß freier aufteilbar
- mit kurzen Spannweiten auch kostengünstig



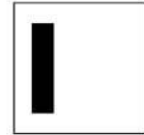
zusammenhängende Freifläche

besser

zur Sonne ausgerichtet



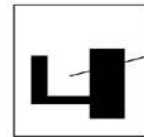
- Einfangen der Sonnenenergie durch Energieeinsparung
- Vorsorge gegenüber stark steigenden Energiepreisen
- Umweltschonend
- zukunftsweisend



Hoftypus



- windgeschützter uneinsehbarer Freibereich (Terrasse)
- introvertiert auf sich bezogen
- trotzdem offener Garten
- interessante Atmosphäre



geschützter Freibereich

Skulptur (freigeistig)



- Auseinandersetzung mit Architektur
- Bekenntnis zur eigenen Lebensphilosophie
- eigenständiger Ausdruck
- Freigeistigkeit
- Experimentell, Aufbruchsstimmung



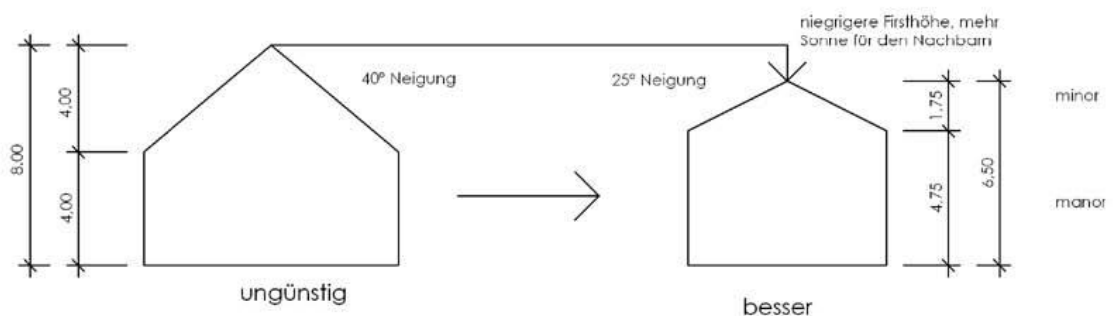
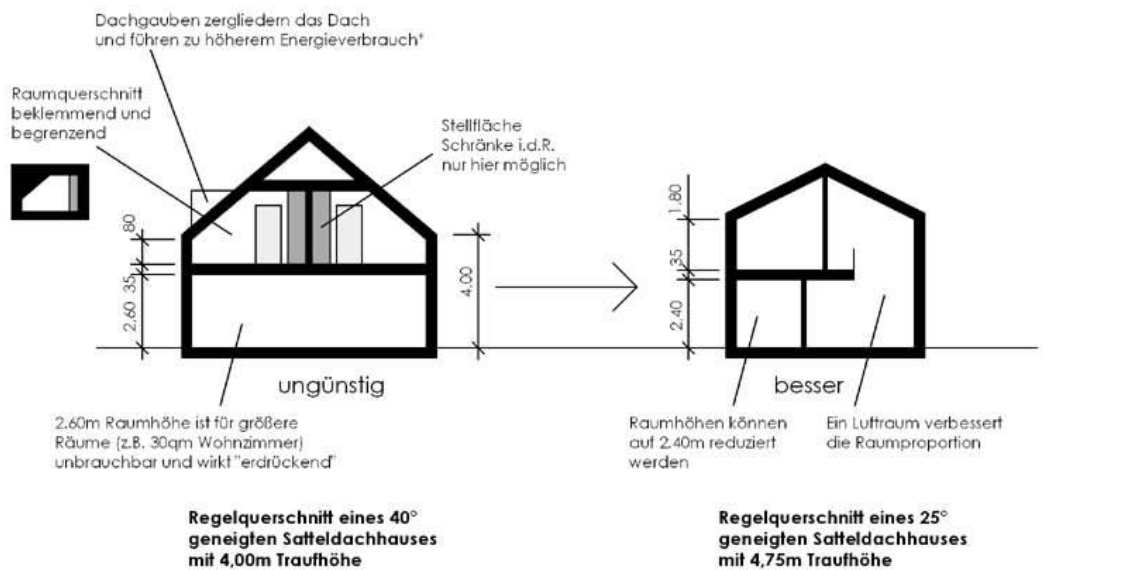
Raum für Ideen

## Ungünstige Bedingungen durch eingeschränkte Bebauungspläne

Wer hat solche Bebauungspläne nicht schon mal gesehen, wo Dachneigung, Dachform, Dachdeckung, Dachfarbe und Traufhöhen vorgeschrieben sind. Kaum einer kann sich vorstellen welche Konsequenzen dies auf die architektonische Qualität hat. Es ist schwer zu vermitteln, dass Baukörper- oder Raumproportionen eines der wichtigsten Kriterien bei der Planung von guter Architektur ist.

Hier nun der Versuch aufzuzeigen welche Auswirkungen folgende Bedingungen im Bebauungsplan haben können und welcher Weg beschritten werden könnte.

- Satteldach, Dachneigung 35-45°, Traufhöhe max. 4m



### ungünstige Baukörperproportion

weder Wandhaus noch Dachhaus

Haus baut meist auf Quadrat auf, dadurch wenig Licht in der Mitte des Hauses

### gute Baukörperproportion

eindeutig ein Wandhaus mit 1.80m Drempelhöhe

Gebäude zwar schmaler aber dafür die Längsseite zur Sonne ausgerichtet

Antrag auf Befreiung bzw. Erhöhung Traufhöhe stellen. Da der First dadurch niedriger ausfällt, stehen die Chancen auf Genehmigung gut

\* aufgrund der Größeren Hüllflächen der Außenhaut

## Das Bauen mit Schlüsselfertighausfirmen

Die Palette an Angeboten in den Samstagszeitungen ist groß. Kaum ein Unterschied ist bei den Firmen zu erkennen. Alle preisen das Gleiche an: Günstig und Schnell. Wie sehen wir Architekten diese verlockenden Angebote?

### Das Interessante daran:

- Schlüsselfertighausfirmen geben ganz konkrete Preise an, die verbindlich sind. Oftmals werden Bauzeitgarantien abgegeben. Man weiß also von vorn herein was das Haus kostet und wann dieses Bezugsfertig ist.
- Da die Häuser auf feste Planungen beruhen- oder sich zumindest in einem festen Planungsrahmen bewegen- entfällt ein Großteil der Planungskosten, die bei „freien“ Planungen für den Architekten, Statiker und andere Fachingenieure anfallen würden. Aber Achtung, die Vermittlungsprovisionen der Händler sind zum Teil recht hoch und verschlingen einen Großteil der ersparten Planungskosten!!!
- Die Herstellungskosten sind günstiger, da ein immer wieder gleiches Produkt hergestellt wird (Wiederholungsfaktor). Die beteiligten Handwerkerfirmen können hohe Nachlässe gewähren.
- Es ist ein alter „Traum“ des Architekten einen perfekten Haustypus zu entwickeln und diesen in Serie bauen zu lassen. Mit einer umfangreichen Planung- ähnlich wie bei der Entwicklung von Autos- können Herstellungskosten minimiert und Qualitätsstandards erhöht werden.

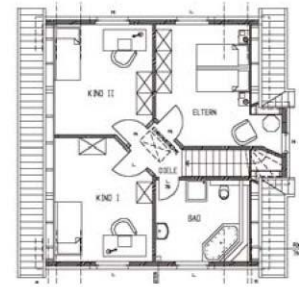
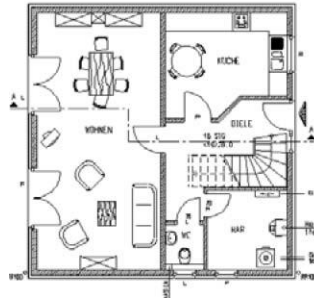
### Das Kritische daran:

- Individuelle Wünsche können nur sehr eingeschränkt verwirklicht werden, und wenn dann nur erheblichen Mehrpreis. Man ist auf die Kataloghäuser beschränkt, die meistens nur in der Größe variieren.
- Nicht selten passen Kataloghäuser nicht gut auf das eigene Grundstück. Der Eingang ist auf der falschen Seite, das Schlafzimmer geht zur Straße, die Himmelsrichtung passt nicht, das Haus müsste gespiegelt werden, u.a.m..
- Es findet keine architektonische oder entwurfliche Beratung statt. Grundsätzliche Möglichkeiten beim Bauen werden nicht aufgezeigt. Es finden lediglich gezielte Verkaufsgespräche von geschulten Verkäufern statt, die bei einem Verkauf dafür gut entlohnt werden.
- Es gibt keine Gewerksweise Abnahmen, d.h. der Baufortschritt wird nicht von Handwerker zu Handwerker und auch nicht von neutralen Personen (wie z.B. Architekt, Statiker oder ein anderer Fachplaner) begutachtet. Diese hätten die Befugnis mangelbehaftete Arbeiten beseitigen oder gar austauschen zu lassen. Die Gefahr besteht, dass sich nach Ablauf der Gewährleistungsfristen von max. 5 Jahren Schäden und Mängel zeigen die irreversibel sind.



Gesichts- und Charakterlos

Die Bezahlung erfolgt i.d.R. nach Baufortschritt. Normalerweise müsste der Bauherr nur das zahlen, was auch wirklich handwerklich in Ordnung ist. Derartige Bescheinigungen der Schlüsselfertighausfirmen sind nicht üblich. Sollte diese in Konkurs gehen, besteht die Gefahr, dass das bezahlte Geld die geleisteten Arbeiten nicht wert war und sogar ein Abriss die Folge wäre.



verwinkelte und beengte Grundrisse

- Hauptkritikpunkt ist aber die weitverbreitete schlechte planerische Qualität. Es werden Grundrisse vorgelegt, die oftmals verwinkelt sind, wenig Flurfläche beinhalten, beengte Treppen aufweisen und allgemein sehr beengend wirken. Die Fassaden sind meistens völlig unausgewogen und Fenster passen nicht übereinander. Architektonisch wird keine Rücksicht darauf genommen, wie die ohnehin fragwürdigen Dachfenster oder Gauben platziert werden. Die Material- und Farbwahl ist nicht selten unabgestimmt (z.B. roter Dachziegel kombiniert mit rotem Klinker - das geht meistens nicht gut).



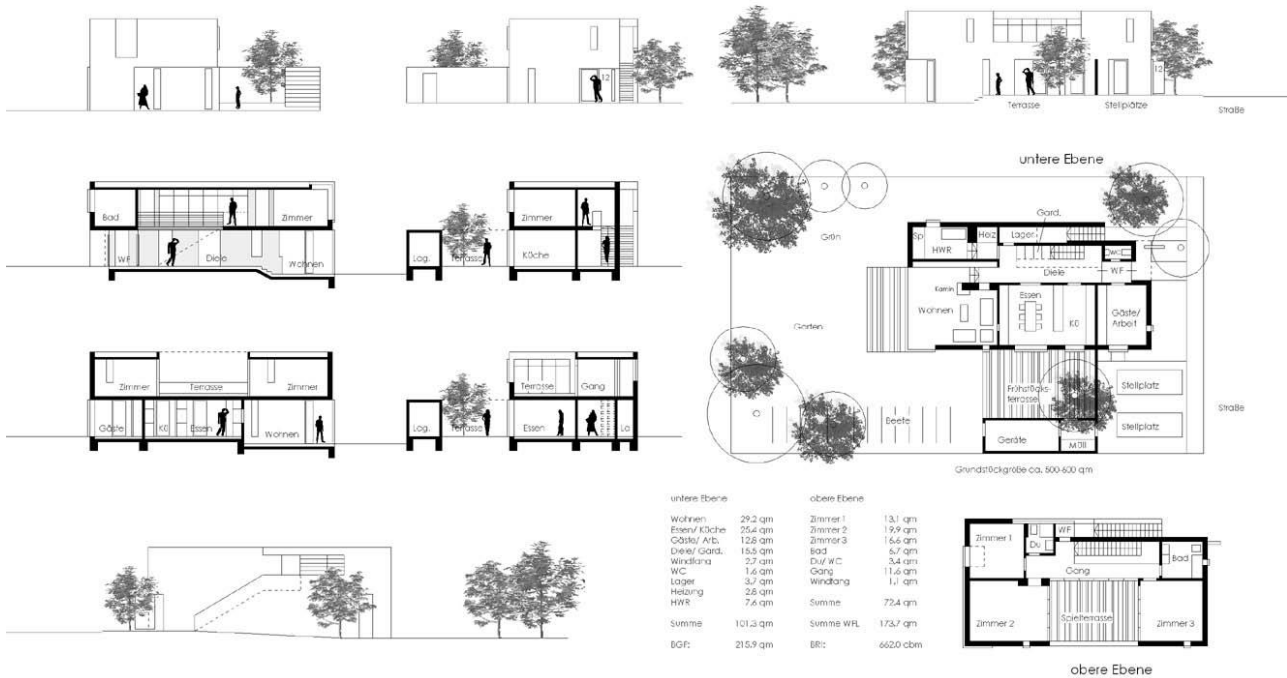
unausgewogene Fensterteilung

- Verkaufstaktik und Kosten stehen allzu hoch im Kurs. Es ist den Firmen wichtiger, dass man das Haus mit verschiedenen Komponenten zusammenstellen kann, als eine ausgewogene Baukörper- oder Fassadengestaltung.



einfach nur geschmacklos

# Das ideale Wohnhaus- eine Studie



Dies ist ein Entwurf der sich die Vorteile der denkbaren Haustypen zu Nutze macht:

- geschützter Freibereich (Hoftypus)
- Längsseite orientiert nach Süden (Sonnentypus)
- auf Rechteck aufbauende Form (Kompakt Rechteck)
- Kopffreiheit- kein Drempel, Bekenntnis zur Moderne (Freigeistig)

Weiter Inhalte der Planung:

- vielfältiger Grundriß mit Gäste- bzw. Arbeitszimmer, HWR, Bad und WCs für Eltern und Kinder getrennt, WC im EG und separatem Zugang zum OG
- große Raumhöhe für 30qm Wohnzimmer mit zentralem Kamin
- große Kinderzimmer (13-20qm)
- kommunikative Diele mit Luftraum
- Intimbereiche wie Wohnzimmer, Essen- Kochen, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Eingang- Gäste- WC
- Windfang mit WC und Gästebereich abgekoppelt
- Unterbringung von 2 Stellplätzen nebeneinander
- Einhalten der 1- Geschossigkeit
- kostengünstige Bauweise durch einfache Geometrie, kurze Spannweiten und das Verwenden von 17,5cm Außenmauerwerk



# Planen und Bauen mit WINKLER ARCHITEKTEN

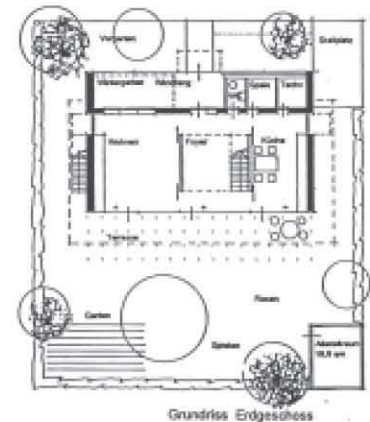
## Planungsphilosophie und Planungsleistungen

- Ausschöpfen aller planerischer Möglichkeiten
- ausgewogene Planung von Grundriß und Fassade
- Ausarbeiten flexibler und vielfältiger Grundrisse
- Einarbeiten kostenreduzierender Überlegung
- Erstellen einer zielgenauen und standfesten Kostenberechnung
- Bauen eines Anschauungsmodells im Maßstab 1:200

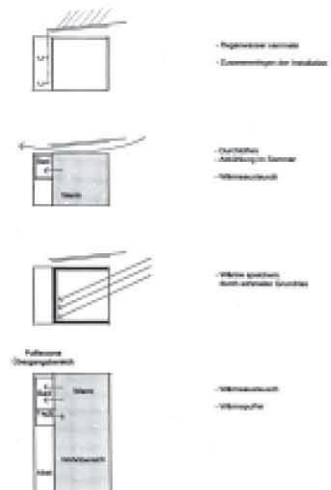


## Was kostet die Planung?

Freischaffende Architekten müssen sich nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (kurz HOAI) richten. Diese ist allerdings weit gefasst und weist einen relativ großen Spielraum bei der Beauftragung auf. Grundsätzlich gibt es sog. 9 Planungsphasen, angefangen von der Entwurfsplanung, über die Genehmigungsplanung, und Ausführungsplanung bis hin zur Ausschreibung und Bauleitung. Auch wenn die Bauleitung und Firmenvergabe in Eigenregie abgewickelt werden sollten, ist für mich wichtig, daß neben dem Entwurf und der Baugenehmigung auch die 50stel Pläne und die entwurfsbestimmende Details angefertigt werden und mind. 5 Baustellenbesuche bei der Honorierung mit eingerechnet werden. Damit möchte ich sichergestellt wissen, daß der Entwurf bis ins Detail qualitativ umgesetzt wird.



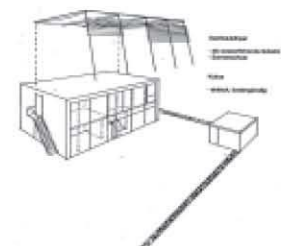
Bei einem Haus mit einer Wohnfläche von z.B. 140qm Wohnfläche fällt ein Honorar für Architekten und Statiker von ca. 7-10% der Bausumme an. Bei 1.250 EUR pro qm Wohnfläche Baukosten wären dies ca. 12.000 EUR brutto. In der Gesamtrechnung darf allerdings die Freianlage und das Grundstück nicht unberücksichtigt gelassen werden.



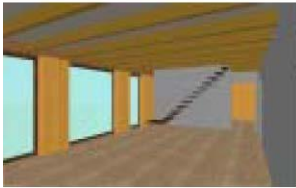
Natürlich übernehme ich auch gern die komplette Planung, so daß Sie sich um nichts kümmern müssen, die Honorierung müßte dann im Einzelfall geklärt werden.

## Eine Auswahl von möglichen Ansätzen:

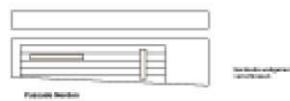
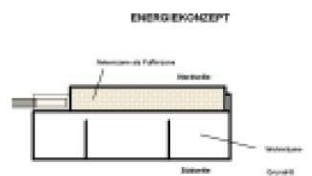
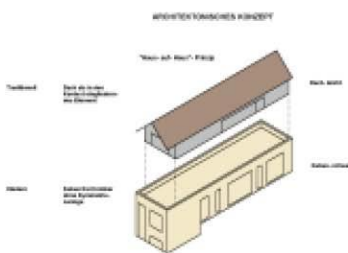
- **Passivhaus**, mit extrem wenig Energieverbrauch, mit der Unterbringung aller Wohn- und Individualbereiche nach Süden, aufbauend auf einem einfachen Kubus, mit ökologischen Überlegungen hinsichtlich der Regenwassernutzung, Kühlung im Sommer und Sonnenschutzvorrichtungen



- **kostengünstiges Bauen**, mit einem kompakten Typus mit einfach strukturiertem Grundriß und architektonisch vertretbar Baukörperproportion, Ausführungsvarianten sind abgebildet, bei denen sich die Drenpelhöhe verändert



- **Das multifunktionale Wohnhaus**, incl. Büro, der Grundriß kann ohne großen baulichen Aufwand umgestaltet werden, es können bis zu 3 unabhängig funktionierende Nutzungseinheiten eingeplant werden. Aufgrund des eingeschränkten Bebauungsplanes wurde eine Befreiung der Traufhöhenbeschränkung erwirkt.



Umnutzungsvarianten



- **Das ideale Wohnhaus** als Studie für eine mögliche Vielfalt im Grundriß bei einfacher und kostengünstiger Bauweise. (siehe unter eigenem Unterpunkt bei "Der Einfamilienhausbau")

