

einmal ordentlich in die Pflicht genommen, ob es dabei nun um die Vorbereitung des Grundstücks, Anforderungen an Bodenplatte oder Keller oder auch um die Hausanschlüsse geht.

Der Fertighausanbieter, der in diesem Fall den Keller oder die Bodenplatte nicht selber mit anbietet, möchte an eine fix und fertig vorbereitete Bodenplatte oder Kellerdecke kommen und das Haus zügig aufrichten. Das ist verständlich, wird aber so nicht immer wirklich offen kommuniziert. Schon der Begriff „Fertighaus“ suggeriert ja eigentlich etwas anderes. Man sollte alle die Probleme, die aus den Schnittstellen zwischen Ihren vorbereitenden Maßnahmen und der jeweils daran anschließenden Tätigkeit des Fertighausanbieters resultieren können, nicht unterschätzen. Wenn man sich solche vorbereitenden Maßnahmen selbst doch nicht sicher zutraut, kann eine Lösung sein, auch mit diesen Leistungen den Fertighausanbieter zu beauftragen. Zumindest die Errichtung der Bodenplatte oder des Kellers könnte

dann mit in dessen Leistungsumfang liegen. Auch das Einmessen des Hauses könnte bei ihm liegen, sodass es an diesem wichtigen Punkt ebenso nicht zu Missverständnissen oder Unklarheiten kommt und er damit klar für die richtige Stellung des Hauses auf dem Grundstück haftet. Viele Fertighausanbieter bieten mittlerweile die Errichtung der Bodenplatte oder des Kellers mit an, Massivhausanbieter ohnehin fast immer. Manche Fertighausanbieter bieten sogar die Unterstützung bei der Grundstückssuche an. Ist dies der Fall, sollte man die Hersteller von vornherein in die Pflicht nehmen, dass das von ihnen offerierte Grundstück auch tatsächlich geeignet ist zur Aufnahme des gewünschten Haustyps. Das betrifft den Bebauungsplan und das Baurecht genauso wie die geologischen Gegebenheiten.

## 7 Die Planung

Die Planung kann sehr frei sein, wenn Sie mit einem Architekten bauen, oder auch sehr eingeschränkt, wenn Sie ein Haus von einem Bauträger erwerben. Freiheiten können Sie nutzen: Eine gute Planung muss Baurecht, Grundrisse, Baustoffe, Ökologie, Konstruktion, Energetik und nicht zuletzt auch Standort und Baukultur immer gleichzeitig bedenken.

Wird zu einseitig vorgegangen – ob über bemühte Landhaus-Romantik oder angestregtes Bauhaus-Plagiat – baut man ganz schnell eher Fassadeninszenierungen und künstliche Lebensbühnen als ein wirklich durchdachtes Haus.



Wenn Sie nicht individuell mit einem Architekten bauen, werden Sie feststellen, dass viele Häuser heute als Typenhäuser verkauft werden, das heißt, die Planung ist weitgehend vorgegeben. Meist gibt es dann noch bestimmte Varianten, aber wer diesen Planungskorridor verlässt, muss meist auch mit höheren Kosten rechnen. Leider sind bis heute die meisten Typenhäuser abgestimmt auf eine einzige Lebensphase und das klassische Familienbild: Die Familie besteht dabei aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern, und schon das dritte Kind ist in vielen Grundrissen nicht ohne Weiteres unterzubringen. Dass aus Kindern auch Teenager werden, die sich ganz gerne mal abnabeln, sehen Grundrisse nicht vor. Dass Kinder irgendwann ausziehen und man das Haus dann vielleicht ganz anders nutzen will, sehen Grundrisse erst recht nicht vor. Eine vollständige Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie findet bis heute bei praktisch keinem Grundriss statt. Die Häuser sind auf eine Mononutzung ausgelegt. Und diese Mononutzungsphase dauert bei vielen Familien nur etwa 14 bis 18 Jahre.

Häufig wird eine Immobilie gesucht, wenn die Kinder kurz vor dem Kindergarten oder der Einschulung stehen, um ihnen einen späteren Kindergartenwechsel, vor allem aber Schulwechsel aufgrund Umzuges zu ersparen. Sie sind dann etwa drei bis sechs Jahre alt. Mit etwa 18 bis 20 Jahren verlassen viele Kinder das Haus aber schon wieder in Richtung Ausbildungsplatz, Studium usw. Häufig gibt es dann noch eine Übergangsphase, in der sie zwar ihr Kinderzimmer bei Heimatbesuchen nutzen, aber mit 22 bis 25 Jahren räumen viele Kinder endgültig ihr Nest. Die Eltern bleiben in den Häusern dann meist noch sehr lange wohnen, wenn nicht zuvor ein Arbeitsplatz- und Ortswechsel oder eine Scheidung neue Orientierung erzwingt. Die Phase, in der die Eltern in einem Haus allein wohnen, ist sehr oft deutlich länger als die Phase, in der sie mit den Kindern zusammen im Haus wohnen. Das heißt, wir planen Häuser für eine Familiennutzungsphase von etwa 14 bis 18 Jahren bei einer Lebensdauer der Häuser von 80 bis 100 Jahren. Das ist nur dann sinnvoll, wenn das Haus nach der Familiennutzungsphase wieder weitergegeben werden

kann an die nächste Familie. Das kann funktionieren, wenn man sich emotional einfach vom Gebäude trennen kann und wenn dessen Lage so gut ist, dass ein Verkauf werterhaltend möglich ist. Das ist heute bei vielen Einfamilienhäusern aber nicht mehr ohne Weiteres der Fall. Daher sollte man sich schon sehr genau überlegen, was man eigentlich plant. Eine klassische Familienimmobilie sieht in der Werbung schön aus, ist im Alltag und über den Lebenszyklus betrachtet aber selten die ideale Lösung.

Auch die technische Ausstattung ist neben der Grundrissgestaltung ein wichtiges Element, das von Anfang an bei der Grundrissentwicklung mitberücksichtigt werden sollte. Die Zeiten, in denen man zunächst einen Grundriss entwickelte und sich später um die Leitungsführung von Heizung und Wasser kümmerte, sind lange vorbei. Hinzu kommen heute auch Anforderungen an die Gebäudehülle und die Lüftung. Moderne Technik wie zum Beispiel Passivhaustechnik, bei der die Lüftungsanlage gleichzeitig die Heizungsfunktionen übernimmt, bedingt zudem eine intelligente und kurze Lüftungsrohrführung von Zu- und Abluft mit großen Rohrquerschnitten. Ein Entwurf muss daher von Anfang an auf verschiedenen Ebenen gedacht werden, was nach wie vor aber viel seltener passiert, als man vermuten würde.

Darüber hinaus müssen die Baustoffe mit bedacht werden, die zum Einsatz kommen. Ein Gebäude aus Holz bedingt von Anfang an natürlich ein ganz anderes Herangehen an die Planung als ein Massivbau. Aber auch die Frage, welcher Stein für Außenwände eingesetzt und wie gedämmt werden soll, muss in der Planung früh berücksichtigt werden.

Und schließlich geht es bei dem Thema Planung auch um Baukultur. Diese spielt heute – gerade in Deutschland – praktisch überhaupt keine Rolle mehr. Die meisten Neubaugebiete nehmen auf ihre Umgebung entsprechend keine Rücksicht. Schon die Bebauungspläne geben fast immer nur einen einfachen baurechtlichen Rahmen vor, der mit regionaler Baukultur nicht das Geringste zu tun hat. Die Bebauungspläne und in

der Folge die Neubaugebiete sind beliebig austauschbar und sehen aus wie eine schachbrettartige Ansammlung gebauter Beispiele aus Hausbaukatalogen. Der Drang zur Individualisierung und Abgrenzung des eigenen Geschmacks gegenüber dem des Nachbarn kommt hinzu und mündet am Ende in völlige Wahlosigkeit und Beliebigkeit. Ein ruhiges, einheitliches

und mit einer Landschaft verwobenes Siedlungsbild kennen wir fast gar nicht mehr.

Eine gute Hausplanung auf Basis eines schlechten Bebauungsplans ist daher immer nur ein Tropfen auf den heißen Stein und rettet kein Neubaugebiet mehr. Aber es ist trotz allem zumindest mehr als nichts.

## 7.1 Grundstück, Entwurf und zukunftsfähiges Bauen

### Die Suche nach dem Baugrundstück

Attraktives Bauland ist knapp. In Innenstadtlagen oder am Stadtrand von Ballungsräumen sind nur selten freie Grundstücke zu finden, die sich auch bezahlen lassen. Häufig muss man für das Bauen relativ weit in ländliche Gebiete ausweichen. Bei der Grundstückssuche können Sie sich von Ihren zukünftigen Baupartnern helfen lassen. Das kann ein Architekt, Generalunternehmer oder Fertighausanbieter sein. Findet allerdings Ihr Architekt ein Grundstück, auf dem Sie bauen möchten, so ist es ihm untersagt, dass er Sie – zum Beispiel über den Grundstückskaufvertrag – verpflichtet, nur mit ihm auf diesem Grundstück zu bauen (Kopplungsverbot). Tut er es dennoch, ist der Grundstückskaufvertrag zwar wirksam, die Verpflichtungsklausel im Zweifel aber nicht. Weitere Anlaufstellen für die Grundstückssuche sind Internetportale, der Immobilienanteil von Tageszeitungen, Makler sowie Banken und Sparkassen mit ihren Immobilienabteilungen.

Achten Sie bei der Grundstückssuche unbedingt auf die Bebauungsmöglichkeiten! Die Vorgaben, wie auf einem Grundstück gebaut werden darf, finden Sie im Bebauungsplan. Er wird in Form einer Satzung von der zuständigen Gemeinde erlassen und regelt im Detail, wie Sie ein Grundstück bebauen dürfen – von der

zulässigen Geschossanzahl bis zur vorgeschriebenen Dachneigung. Wird beim Grundstückskauf nicht darauf geachtet, können Sie Ihre baulichen Vorstellungen möglicherweise nicht realisieren. Besorgen Sie sich daher vor einer Kaufentscheidung beim zuständigen Bauamt einen aktuellen Bebauungsplanauszug. Wie Sie diesen lesen, erfahren Sie auf Seite 132 ff.. Bei der zuständigen Gemeinde sollten Sie außerdem folgende Unterlagen einsehen:

- Der **Flächennutzungsplan** zeigt Ihnen grob, wo Flächen für Gewerbe, Wohnungsbau, Verkehrswege und Freizeit geplant sind.



- › Im **Verkehrsplan** können Sie sehen, was noch an Straßen geplant ist.
- › Die **Kaufpreissammlungen** der Gemeinden geben Aufschluss über das Preisniveau von Grundstücken. Sie werden herausgegeben vom örtlichen Gutachterausschuss, angesiedelt beim örtlichen Landratsamt oder der örtlichen kreisfreien Stadt.

Wichtig ist außerdem, dass das Grundstück frei von **Altlasten** ist. Stand beispielsweise vorher eine Tankstelle oder Autowerkstatt auf dem Grundstück, ist Vorsicht geboten. Das gilt auch für ehemaliges Militär- oder Industriegelände, das nun als Wohngebiet genutzt werden soll (Konversion). Auch Grundstücke, auf denen Gärtnereien standen, können in Teilbereichen erhebliche Bodenbelastungen durch die verwendeten Pflanzenschutzmittel aufweisen. Fragen Sie vor dem Kauf, ob Bodenuntersuchungen gemacht wurden. Ist dies der Fall, lassen Sie sich die Ergebnisse vor dem Kauf aushändigen. Und schließlich sollten Sie vor dem Grundstückskauf prüfen, ob **Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Dabei handelt es sich um Eintragungen, die die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränken können.

**Beispiel:** Der Verkäufer eines Grundstücks hat dem Grundstücksnachbarn gegen einen finanziellen Ausgleich erlaubt, sehr dicht an die Grundstücksgrenze heran zu bauen. Dazu hat er im Baulastenverzeichnis eintragen lassen, dass ein Teil der nötigen Abstandsfläche zwischen den zukünftigen Gebäuden auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück liegt. Das heißt konkret: Der Käufer kann nicht mehr – so wie es im Bebauungsplan eigentlich vorgesehen ist – bis an die maximal zulässige Bebauungsgrenze bauen, sondern muss unter Umständen deutlich davor bleiben. Sehen

### Tipp

**Vereinbaren Sie generell ein Wandlungsrecht des Kaufvertrags** aufgrund von Altlasten auf dem Grundstück, über die Sie vor dem Kauf nicht informiert wurden.

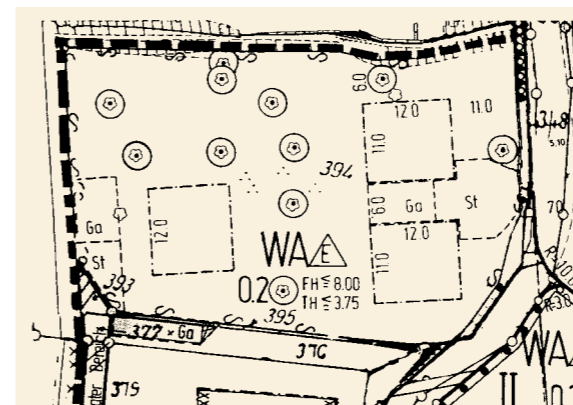
Sie daher vor einem Grundstückskauf auch das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Kommune ein. Sie können dies zum Beispiel sehr gut gemeinsam mit dem Vorbesitzer tun.

### Was ist möglich? Die zulässige Bebauung des Grundstücks

Den Rahmen für jede Entwurfsplanung bildet die zulässige **Bebauung** des Grundstücks, die üblicherweise im Bebauungsplan geregelt ist. Der Bebauungsplan ist ein Planausschnitt eines bestimmten Gebiets einer Stadt oder Gemeinde, für das per Satzungserlass durch den Stadt- oder Gemeinderat eine bestimmte Bebauungsvorschrift gilt. Diese kann sehr strenge Vorgaben mit nur wenig Gestaltungsfreiraum enthalten, sie kann aber auch Planungsfreiheit lassen. Plansymbole im Bebauungsplan veranschaulichen das detailliert, zum Beispiel die zulässige Dachform und Dachneigung oder die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Ein Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem schriftlichen Teil. Im Planteil werden die Bebauungsvorgaben über Symbole festgehalten, im Textteil werden die Vorgaben auch schriftlich dargelegt. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan müssen Sie bei Ihrem Bauvorhaben einhalten. Anderenfalls laufen Sie Gefahr, dass die Stadt oder Gemeinde Ihren Bauantrag nicht genehmigt und Korrekturen Ihrer Planung verlangt. Nicht immer ist ein Bebauungsplan vorhanden. So kann es Lagen innerhalb bebauter Ortsteile geben, für die kein Bebauungsplan existiert. In diesen Fällen wird **§ 34 des Baugesetzbuchs (BauGB)** angewandt. Er lautet, Zitat:

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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 die Erschließung gesichert ist.“*

In jüngerer Zeit gibt es Gemeinden, die damit experimentieren, ganze Baugebiete ohne Bebauungsplan



Beispiel Bebauungsplan

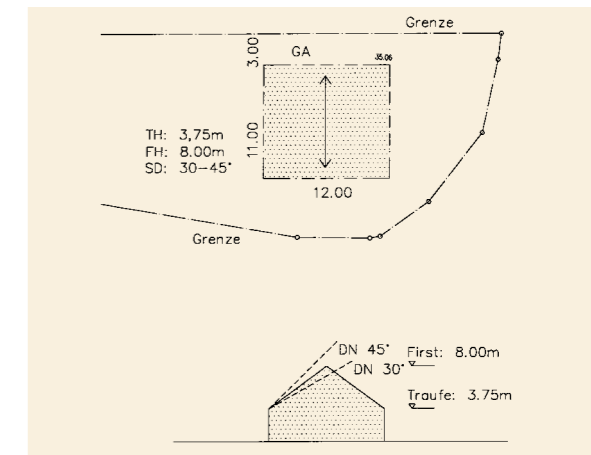
auszuweisen. Hier werden nur noch bestimmte Rahmenvorgaben gemacht, innerhalb derer dann relativ frei gebaut werden kann. Das sind aber Sonderfälle. In aller Regel werden Baugebiete mit einem Bebauungsplan ausgewiesen, der dann Grundlage für die Entwurfsplanung ist. Nimmt man alle diese Vorschriften zusammen, ergibt sich die Bebauungsmöglichkeit, die in der Grafik „Bebaubarkeit des Grundstücks“ dargestellt ist.

Zusätzlich sollten alle Punkte untersucht werden, die mit der Lage des Grundstücks zusammenhängen und einen Einfluss auf den Gebäudeentwurf haben: Die Himmelsrichtung sowie sonnige und verschattete Grundstücksteile können die Lage von Balkonen oder Terrassen beeinflussen, die Zufahrtsmöglichkeiten können die Lage des Eingangs und von Garagen bestimmen, die Umgebungsbebauung kann für die Position des Baukörpers ebenso eine Rolle spielen wie geschützter Baumbestand, der nicht gefällt werden darf. Auch die Umgebung kann Einfluss auf die Position und Größe von Fenstern im Gebäude nehmen. Diese Punkte können in den Lageplan des Grundstücks eingezeichnet werden, wie das in der Skizze „Einflüsse auf die Bebauung des Grundstücks“ dargestellt ist.

Ein ganz wesentlicher Aspekt bei der Lage eines Gebäudes auf einem Grundstück sind auch die sogenannten **Abstandsflächen**. Üblicherweise ist bei frei stehenden Gebäuden von der Grundstücksgrenze eine

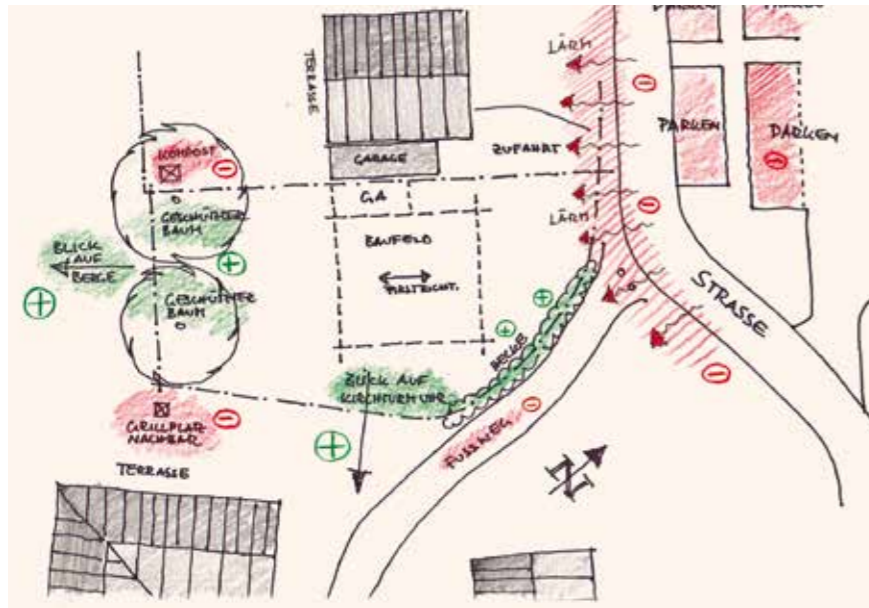
Reines Wohngebiet:	<b>WR</b>
Allgemeines Wohngebiet:	<b>WA</b>
Geschossflächenzahl:	<b>0,8</b> oder <b>GFZ 0,8</b>
Grundflächenzahl:	<b>0,4</b> oder <b>GRZ 0,4</b>
Offene Bauweise:	<b>o</b>
Geschlossene Bauweise:	<b>g</b>
Nur Einzelhäuser zulässig:	<b>E</b>
Nur Doppelhäuser zulässig:	<b>D</b>
Nur Hausgruppen zulässig:	<b>H</b>
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig:	<b>ED</b>
Baulinie:	— · — · — · — · — · — · — · — · — · —
Baugrenze:	— · — · — · — · — · — · — · — · — · —
Traufhöhe:	<b>TH</b>
Firsthöhe:	<b>FH</b>
Zahl der Vollgeschosse:	<b>I - II</b>

Symbole im Bebauungsplan



Bebaubarkeit des Grundstücks

Mindestabstandsfläche einzuhalten, die sich nach der Wandhöhe des Gebäudes richtet. Die Wandhöhe definiert sich als die Höhe vom Schnittpunkt einer Außenwand mit der Geländeoberfläche am unteren



Einflüsse auf die Bebauung des Grundstücks

Ende und dem Schnittpunkt mit dem Dach am oberen Ende. Die Abstandstiefe zur Grundstücksgrenze muss 0,4 dieses Maßes betragen. Beispiel: Die Wand hat eine Höhe von fünf Metern, dann muss die Abstandstiefe bis zur Grundstücksgrenze zwei Meter betragen. Nur: So geringe Abstandsflächen lassen viele Landesbauordnungen gar nicht zu. Die meisten fordern eine Mindestabstandstiefe zum Nachbargrundstück von zweieinhalb Metern. Garagen hingegen dürfen üblicherweise auf die Grenze gesetzt werden, wenn sie bestimmte Höhen (meist drei Meter) und bestimmte Wandflächen (zum Beispiel 25 Quadratmeter) nicht überschreiten. Abstandsflächen müssen immer auf dem eigenen Grundstück liegen, gegebenenfalls bis zur Straßenmitte einer öffentlichen Straße, dürfen sich aber mit Abstandsflächen umliegender Bebauungen nicht überschneiden.

Außerdem kann die Abstandsfläche beeinflusst werden durch sogenannte Baulasten (→ Seite 132).

Auch die sogenannten **Gebäudeklassen** spielen bei der Planung eine Rolle. Die Landesbauordnungen der

Länder regeln diese für jedes Bundesland. Die Regelungen sind aber sehr ähnlich. Man unterscheidet fünf Gebäudeklassen, die sich meist wie folgt definieren:

**Gebäudeklasse 1:**  
Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude;

**Gebäudeklasse 2:**  
Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern;

**Gebäudeklasse 3:**  
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern;

**Gebäudeklasse 4:**  
Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Metern und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmetern;

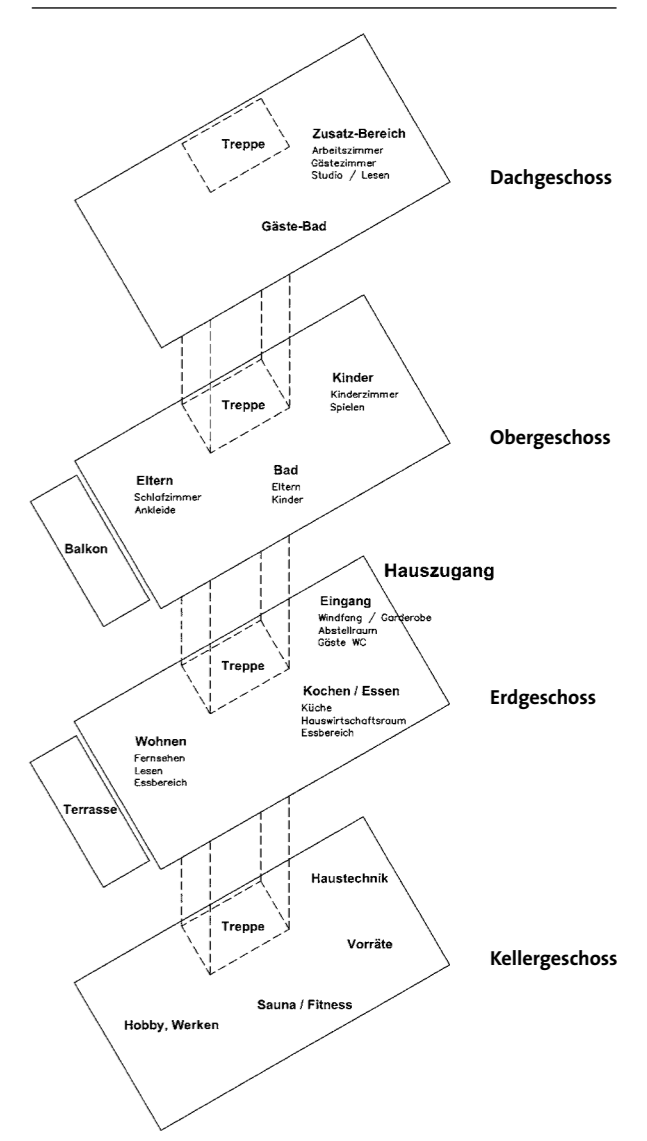
**Gebäudeklasse 5:**  
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinn des Satzes 1 ist üblicherweise das Maß von der Geländeoberfläche im Mittel bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist. Grundflächen von Nutzungseinheiten sind üblicherweise die Brutto-Grundflächen (also Flächen inklusive Wandgrundflächen), wobei Flächen in reinen Kellergeschossen üblicherweise außer Betracht bleiben. In den meisten Fällen werden Sie es mit der Gebäudeklasse 1 oder 2 zu tun haben.

Und auch Regelungen zu **Stellplätzen** werden Sie im Rahmen Ihrer Hausplanung beachten müssen. Dies ist ebenfalls in den Landesbauordnungen der Länder geregelt. Üblicherweise ist pro Wohneinheit – also pro abgeschlossener Wohnung in einem Haus – der Nachweis eines Stellplatzes auf dem eigenen Grundstück gefordert.

### Die Ermittlung des Raumbedarfs

Wenn Sie das nicht schon bei der Auswahl des Grundstücks getan haben, ist der nächste Schritt bei der Entwurfsplanung die Ermittlung des Raumbedarfs: Wie viele Räume werden benötigt, wie groß sollen sie sein, und wo sollen sie im Gebäude liegen? Gehen Sie dabei von Ihrer gegenwärtigen Wohnsituation aus, aus der heraus Sie sich ja verändern wollen. So können Sie zum Beispiel sehr gut beurteilen, ob Ihnen Ihr gegenwärtiges Wohnzimmer zu groß oder zu klein ist, ob Balkon oder Terrasse ausreichen oder größer sein sollen und ob die Belichtung günstig oder eher ungünstig ist. Wichtig für die Ermittlung des Raumbedarfs ist auch, dass Sie die Höhe der Räume, die Sie gegenwärtig bewohnen, ausmessen und überlegen, ob sie zu hoch oder zu niedrig sind. Schon acht bis zehn Zentimeter sind bei der Raumhöhe ein großer Unterschied.



### Die Grundriss- und Schnittentwicklung

Bei der Grundriss- und Schnittentwicklung spielen – neben den Ergebnissen aus der Entwicklung der Funktionszuordnung (→ Seite 136) – die bereits genannten Umgebungsfaktoren eine wichtige Rolle. Der wichtigste ist die **Ausrichtung des Baukörpers** auf dem Grundstück. Hier fließen vor allem Überlegun-