



7., AKTUALISIERTE AUFLAGE



UNSER BAU- HERREN HANDBUCH

In sechs
Schritten ins
eigene Haus

Unser Bauherren-Handbuch

Karl-Gerhard Haas • Rüdiger Krisch • Karsten Meurer
• Nadine Oberhuber



Inhaltsverzeichnis

SCHRITT 1

Die Wunschliste fürs Traumhaus

Bedarfsgerechte Hausplanung

Planung – was heißt das eigentlich?

Wo wollen Sie leben?

Wie groß soll es werden ?

Wohnwünsche konkret formulieren

Schreiben Sie Ihr eigenes „Drehbuch“!

Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren ?

Die Wohnräume

Auf welchem Grundstück wollen Sie bauen?

Grundrisstypen

Flexibilität, Variabilität, typologische Nachhaltigkeit

Raumplanung hilft, Kosten zu sparen

Energiesparendes Bauen

Ökologisches Bauen

Erwartungen an den Wohnkomfort

Selbst bauen oder kaufen?

Bauen auf eigenem Grundstück

Neubaukauf vom Bauträger

Gebrauchtes Haus umbauen?

Fertigungsmethoden im Vergleich

Energie- und Umweltkonzepte

Heiztechnik

Warmwasseraufbereitung
Energiequellen
Heizen mit Rauchabzug
Fossile Brennstoffe
Wärmepumpen
Thermische Solaranlagen
Selbst Strom erzeugen
Wasser sparsam nutzen
Wie nachhaltig sind Bau- und Dämmstoffe ?
Teiche
Bauwerksbegrünungen
Gesetzliche Vorschriften

SCHRITT 2

Bestandsaufnahme: Was können wir stemmen?

Eigenkapital - Fundament der Finanzierung

Eigenkapital für Nebenkosten
Was gehört zum Eigenkapital?
Risiken vermeiden
Förderungen und Eigenkapitalersatz
Beispielrechnung: Eigenkapital

Das Einkommen - Ihr monatliches Budget

Belastungsgrenzen realistisch einschätzen
Ermittlung des verfügbaren Haushaltseinkommens
Einkommen eines durchschnittlichen Haushalts
Lebensführung überprüfen

Der Kredit - und die Grenze für Ihre Gesamtkosten

Der Alleinlebende
Die Doppelverdiener
Paar mit Alleinverdiener
Sonderfall: Metropolenkäufer
Eine Nummer kleiner?
Die 5 häufigsten Fallen bei der Finanzplanung

SCHRITT 3

Die Finanzierung aufstellen

Finanzierung für Selbstnutzer

Das Eigenkapital
Der Zins
Die Laufzeit
Der Mix macht´s: Welche Finanzierungstöpfe lassen sich nutzen?
Finanzierung für Selbstnutzer mit Mieteinheit

Das Hypotheken- oder Annuitätendarlehen

Wer bietet solche Darlehen an?
Wovon hängt der Zinssatz ab?
Für welchen Anbieter soll ich mich im Zweifel entscheiden?
Spezialfall: Das Volltilgerdarlehen

Taktieren bei der Abschnittsfinanzierung

Der Erstkredit
Ein Ausblick: Die Anschlussfinanzierung
Die Prolongation
Neue Kreditgeber – die Umschuldung
Das Forwarddarlehen

Prioritäten setzen - Strategien entwickeln

Die Zinsstrategie – wie Sie möglichst wenig Zinsen zahlen
Die Tilgungsstrategie – die Schulden schneller loswerden
Ihre Raten – wie hoch soll die monatliche Belastung sein?

Was Wohn-Riester-Darlehen bringen

Sie haben schon einen Riester-Vertrag
Neu abschließen: das Wohn-Riester-Darlehen
Steuern in der Rentenphase

Förderungen und Steuererleichterungen

Immer interessant: KfW-Darlehen
Unterstützung von Bundesländern, Kommunen und Kirchen
Weitere geldwerte Vorteile vom Staat
Die 5 häufigsten Fehler bei der Finanzierung

Versicherungen rund ums Eigenheim: Welche sind nötig?

Rohbauversicherung – unbedingt
Wohngebäudeversicherung – unbedingt
Haftpflicht – unbedingt
Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung – empfehlenswert für Öltankbesitzer
Bauhelferversicherung – wichtig
Elementarschadenversicherung – falls nötig
Risikolebensversicherung – wäre gut
Hausratversicherung – empfehlenswert
Restschuldversicherung – kann man machen, muss man aber nicht
Glasbruch- und Umzugstransportversicherung – ist unnötig

Banken und Behörden rechtzeitig einbeziehen:

Hausbank oder spezialisierte Kreditvermittler?
Individuelles Finanzierungsangebot

Baufinanzierungsvermittler: Kosten und Leistung
Kreditzusage und Kaufvertrag

SCHRITT 4

Grundstück- und Haussuche

Wie finde ich ein Grundstück?

Die Beauftragung eines Maklers

Der Maklervertrag

Fälligkeit der Maklerprovision

Arten der Beauftragung des Maklers

Das Verwirken des Maklerlohns

Widerruf von Maklerverträgen

Das Grundstück

Grundstück und öffentliches Baurecht

Grundstückseigentum

Bebaute Grundstücke

Der Grundstückskaufvertrag

Der Notar

Grundstückserwerb durch Zwangsversteigerung

Der Erbpachtvertrag

SCHRITT 5

Die Beauftragung der am Bau Beteiligten

Das Fundament - Landesbauordnungen und ihre Anwender

Anforderungen an das Bauprodukt

Anforderungen an die Bauweise

Die Bauvorlageberechtigung
Architekten- und Ingenieurgesetze

Bauen mit dem Architekten

Wie finde ich den richtigen Architekten?
Was erwartet mich, wenn ich einen Architekten beauftrage?
Vertrauen als Grundvoraussetzung

Akteure beim Architektenhaus

Projektsteuerer und Baubetreuer
Behördliche Bauleiter und Sicherheitsbeauftragte
Fachplaner und Fachingenieure

Gutachter und weitere Fachplaner

Bodengutachter
Energieberater
Fachplaner Thermische Bauphysik
Gutachter für Gebäudeschäden
Gutachter Flora und Fauna
Betreuer der Baugruppe
Die Beauftragung der Bauunternehmer im Wege der Einzelvergabe

Generalübernehmer, Fertighausanbieter, Bauträger

Generalübernehmer und -unternehmer
Der Fertighausanbieter
Der Bauträger

Besonderheiten von Verträgen mit den Baubeteiligten

Werkvertrag und ähnliche Verträge
Wann ist ein Vertrag geschlossen?
Widerrufsrechte nach der Verbraucherschutzrichtlinie

Wer ist Verbraucher?

Die Verträge bei der Einzelvergabe

Honorarberechnung nach HOAI

Die Vereinbarung über die Baukosten

Die Vereinbarung von Vertragsterminen

Nebenpflichten im Architektenvertrag

Die Abnahme der Planungsleistungen

Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen

Der Umgang mit Mängeln

Das Urheberrecht des Architekten

Die Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure

Die Kündigung des Planervertrags

Die Verträge mit den Bauunternehmen

Die VOB/B

Abschlagszahlungen

Sicherheitsleistungen

Die Abnahme im Bauvertrag

Umgang mit Mängeln

Im Falle des Rechtsstreits

Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrags

Sonderfall: Insolvenz eines Unternehmens

Verträge mit dem Generalüber- und -unternehmer

Die Leistungsbeschreibung im Verbraucherbauvertrag

Die Vergütung der Leistungen

Der Bauträgervertrag

Leistungsbeschreibung, Leistungsinhalt und Bezahlung

Besitzübergabe

Die Bauherrengemeinschaft oder Baugruppe

Einschaltung eines Baubetreuers

Vorteil des Bauens mit der Baugemeinschaft

Vereinbarungen mit dem Nachbarn

Zustimmung des Nachbarn

Doppelhaushälften

Zustand der Nachbargebäude

Vom Baubeginn bis zur Bauabnahme

Bauphase mit dem Fertighaushersteller

Bauphase mit dem Generalunternehmer und -übernehmer

Bauphase mit dem Architekten

Der Bau, die Kosten und die Informationspflicht des Architekten

Die Bauüberwachung

Fertigstellung und Abnahme

Der Abschluss der Baumaßnahme

SCHRITT 6

Den Bau planen

Das öffentliche Baurecht

Das Baugesetzbuch BauGB

Der Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan

Das Baugenehmigungsverfahren

Antragsteller und Entwurfsverfasser

Baurechtsbehörde und Bauvoranfrage

Der Bauantrag

Baugenehmigung und Baufreigabe

Baurealisierung

Der Rohbau
Bauteile
Bauweisen
Die Gewerke am Rohbau
Der Ausbau

Haustechnik heute und morgen

Hausanschluss und Hauptstromversorgung
Standard im Neubau: Der Mehrspartenanschluss

Fließend Warm- und Kaltwasser

Welcher Wasseranschluss wo ?
Regenwasser im Haushalt
Kanalisation

Telefon und Internet

LTE/5G
TV-Breitbandkabel - nehmen oder verzichten?

Elektrizität - aber sicher

Anschluss an die Fundamenterde
Blitzschutz
Überspannungsschutz
Schutz vor Stromschlag
Schutz vor durch Strom ausgelösten Bränden
Störsicherer Aufbau des Stromnetzes im Haus

Zukunftssichere Elektroinstallation

Das Wichtigste: sorgfältige Planung
Licht
Die Küche - ohne Strom geht nichts
Anschlüsse fürs Computernetzwerk und Telefon

Radio, Fernsehen, Unterhaltung

Die richtige Dachantenne
Satelliten-TV und -Radio
Unterhaltung aus dem Internet
IP-TV
Heimkino

Das intelligente Haus

Funk oder Kabel?
Was soll die Technik können?
Die wichtigsten Haussteuerungssysteme im Überblick
Türöffner/-sprechanlagen
Alarmanlagen
Heizungssteuerung

Lichttechnik

Lampen und Leuchten – das Ende eines langen
Miteinanders?
Leuchtmittel – die wichtigsten technischen Daten im
Überblick
Die Platzierung macht den Unterschied

Außen- und Nebenanlagen

Hauseingang und Wege zur Straße
Garage, Carport, Stellplatz
Wohin mit den Mülltonnen?
Die Terrasse
Umgang mit Oberflächenwasser
Einzäunung
Der Hausgarten

ANHANG

Service

Glossar

Checklisten für die Bauzeit

Planung

Im Dialog mit anderen Beteiligten

Ihre Liste für Baustellenbesuche

Generelle Ratschläge für alle Gewerke

Rohbaugewerke

Ausbaugewerke

Außenanlagen

Fertigstellung und Übergabe

Stichwortverzeichnis



SCHRITT 1: DIE WUNSCHLISTE FÜRS TRAUMHAUS

Das eigene Wohnhaus ist meist die mit Abstand größte Investition, die eine Familie jemals tätigt – aber nicht nur das: Vor dem Bauen muss man über viele Aspekte seines Lebens nachdenken und sich über Wünsche und Pläne für die Zukunft klar werden.

- **Bedarfsgerechte Hausplanung**
- **Selbst bauen oder kaufen?**
- **Energie und Umweltkonzepte**

→ **Bedarfsgerechte Hausplanung:** In diesem Kapitel wollen wir Ihnen dabei helfen, Ihr Raumprogramm und Ihren Platzbedarf genauer zu definieren, aber auch Ihre nicht objektiven Ideen in Worten oder Bildern auszudrücken.

WAS ERFAHRE ICH?

- Planung - was heißt das eigentlich?
- Wo wollen Sie leben?
- Wie groß soll es werden?
- Wohnwünsche konkret formulieren
- Schreiben Sie Ihr eigenes „Drehbuch“!
- Wie lässt sich der Raumbedarf realisieren?
- Die Wohnräume
- Auf welchem Grundstück wollen Sie bauen?
- Grundrisstypen
- Flexibilität, Variabilität, typologische Nachhaltigkeit
- Raumplanung hilft, Kosten zu sparen
- Energiesparendes Bauen
- Ökologisches Bauen
- Erwartungen an den Wohnkomfort

Die Festlegung der Rahmenbedingungen sollte mit der Analyse der jetzigen Wohnsituation beginnen, geht weiter mit der Frage nach Veränderungsbedarf und endet mit der Suche nach ganz subjektiven Szenarien für die Nutzung des neuen Hauses. Mit diesen Schritten erarbeiten Sie die objektiven Grundlagen für den folgenden Planungsprozess, formulieren aber auch Ihre Wünsche und auch Träume, die sich in Zahlen nicht ausdrücken lassen.

Planung - was heißt das eigentlich?

→ Sie wollen ein Haus bauen, das Lebensraum für Ihre Familie bieten soll. Sicherlich haben Sie schon erste wichtige Entscheidungen getroffen, sich beispielsweise überlegt, in welchem Ort und welchem Gebiet Sie künftig wohnen wollen. Vielleicht haben Sie auch schon nach einem Grundstück gesucht oder bereits eines erworben (siehe „Grundstück- und Haussucfhe“).

Nun soll die nächste Phase beginnen, und wichtige Überlegungen stehen an. Die wichtigste fragt nach dem Endergebnis: Wie soll das Haus geschnitten und aufgeteilt sein, wie soll es aussehen? Aber um dies beantworten zu können, müssen Sie zunächst einmal ermitteln, was Sie wirklich brauchen und konsistent formulieren, was Sie sich wünschen.

Sodann müssen Sie prüfen, ob diese Anforderungen und Wünsche mit der finanziellen Realität – dem Ihnen zur Verfügung stehenden Budget – zusammenpassen (siehe „Bestandsaufnahme: Was können wir stemmen?“ und „Die Finanzierung aufstellen“).

Und wenn Sie diese Frage positiv beantwortet haben, können Sie sich den passenden Planungspartner oder

Hausanbieter suchen und mit ihm in die konkrete Planung einsteigen (siehe „Die Beauftragung der am Bau Beteiligten“). Bei allen diesen Schritten unterstützt Sie dieses Buch mit Informationen, Ratschlägen und nützlichen Arbeitshilfen.

Für die meisten Bauherren ist die Planung die angenehmste Phase des Hausbaus, denn hier geht es noch nicht um den – nicht selten mit lästigen Problemen behafteten – Alltag auf der Baustelle, sondern um die Formulierung von Wünschen und die Suche nach dem räumlichen Rahmen für deren Erfüllung. Auf diese Monate können Sie sich daher freuen, denn sie werden sicherlich sowohl kurzweilig sein als auch Anlässe für viele konstruktive und zukunftsorientierte Gedankengänge geben. Eine solide Planung schafft zudem Sicherheit.

EIN WICHTIGER RATSCHLAG ZU BEGINN:

Lassen Sie sich und Ihren Beratern ausreichend Zeit für diese wichtige Phase und vermeiden Sie es, Entscheidungen unter Zeitdruck zu treffen – der doch meistens selbst gemacht ist. Die Festlegungen, die Sie in dieser Phase treffen, werden Ihr Leben für eine lange Zeit prägen, da sollten Sie nichts überstürzen. Zudem werden Sie viele Fragen zunächst ausführlich in der Familie diskutieren und sich die Folgen klar machen müssen, bevor Sie eine Auswahl treffen. Dies fällt umso leichter, je klarer die Kriterien formuliert sind. Dabei hilft Ihnen das folgende Kapitel.

Auch wenn Ihr Haus im Vergleich zu Rathäusern oder Flughäfen ein relativ kleines Projekt ist, stellt seine Planung doch einen komplexen Vorgang dar, in dem vieles mit vielem zusammenhängt. Manche Auswahl fußt auf zuvor getroffenen Entscheidungen, und manche am Anfang gesetzte Vorgabe bestimmt den ganzen Entwurfsprozess. Diese Wechselwirkungen erläutern wir Ihnen im Folgenden

und zeigen Wege auf, wie klare Vorgaben zu zielorientierten Entscheidungen führen können.



Traumhafte Lage mit tollem Ausblick in die Natur ... aber wie sieht es hier mit den täglichen Wegstrecken für die Familie aus ?

Wo wollen Sie leben?

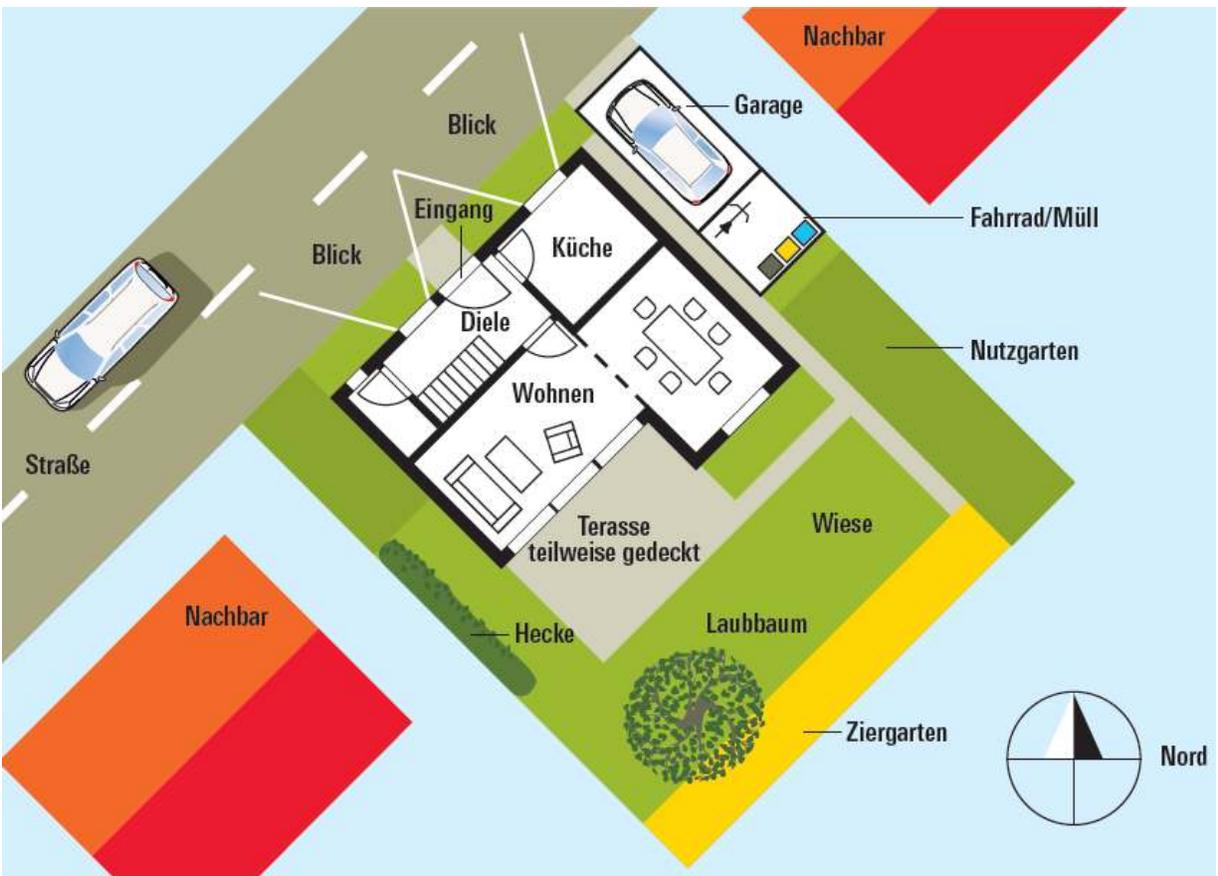
Diese Frage müssen Sie vor dem Hintergrund Ihrer familiären und vor allem beruflichen Situation beantworten, denn der künftige Wohnort hat einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung Ihres Alltags. Manche Familie, die sich in ein schönes Grundstück auf dem Land verliebt hatte, war später zutiefst unglücklich über die weiten Wege zur Arbeit, zum Einkauf und zu Freizeitangeboten aller Art.

GRUNDSTÜCKSSUCHE

Die zentrale Voraussetzung zum Hausbau ist, dass man ein Grundstück dafür hat, daher müssen Sie sich möglichst früh auf die Suche machen. Und doch ist dieser erste Schritt schwer von den folgenden Überlegungen zu trennen, denn eine gewisse Vorstellung davon, wie groß das Haus einmal werden und welche Anforderungen es erfüllen soll, brauchen Sie bereits für die Definition der Kriterien für die Grundstückssuche – und dann für die Beurteilung der Grundstücke, die Sie finden oder die Ihnen angeboten werden. Wir haben der Grundstückssuche deshalb ein eigenes Kapitel gewidmet, siehe [Seite 182](#) ff. Beschäftigen Sie sich daher durchaus parallel mit der Grundstückssuche, der Bedarfsermittlung und der Formulierung Ihrer Vorstellungen.

Weite Wege führen immer zu einem hohen Zeitbedarf fürs Pendeln und die alltäglichen Verrichtungen. Hinzu kommen erhebliche Kosten für die Mobilität, deren Entwicklung in den letzten Jahren nur eine Richtung kannte: nach oben. Ein weiterer finanziell sehr bedeutsamer Umstand liegt darin, dass ein Haus sich umso leichter und zu höheren Preisen weiterverkaufen lässt, je besser es verkehrstechnisch erschlossen ist.

Dieser Aspekt betrifft nicht nur die arbeitenden Familienmitglieder, sondern auch Kinder, wenn deren liebste Freizeitbeschäftigungen schwer – oder nur mit Hilfe der Eltern – erreichbar sind. Größere Kinder legen Wert auf Unabhängigkeit und wollen ihr Leben zunehmend selbst gestalten. Die individuelle Mobilität gewinnt also auch hier an Bedeutung.



Unter „Lage“ ist nicht nur zu verstehen, in welcher Umgebung das Haus steht, sondern auch, wie gut es in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet ist. Hier sind die Nutz- und Wirtschaftsräume zur dunkleren und lauterer Straßenseite ausgerichtet, die Wohnräume sind heller, ruhiger und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

- Wie steht es um die **VERKEHRSANBINDUNG** des potenziellen Wohnorts, sowohl ans Straßennetz als auch an den öffentlichen Verkehr?
- Verfügt der Ort über die **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN**, **DIENSTLEISTER** und **FREIZEITANGEBOTE**, die Sie schon jetzt gerne und häufig nutzen und auf deren Nähe Sie weiterhin Wert legen?
- Ist die Gegend gut versorgt mit **SCHNELLEM INTERNET**? Dies spielt schon in der Freizeit eine immer größere Rolle und kann umso wichtiger werden, wenn Sie (auch nur manchmal) von daheim aus arbeiten wollen.

WAS MUSS IHR KÜNFTIGES WOHNUMFELD BIETEN?

Wenn Sie potenzielle Wohnorte oder Quartiere in die engere Wahl genommen haben, lohnt sich ein Blick auf die nähere Umgebung der Quartiere, in denen Bauplätze verfügbar sind.

→ Wenn Sie Kinder im schulpflichtigen Alter haben, spielen zweifellos die Verfügbarkeit verschiedener **SCHULFORMEN AM WOHNORT** und deren Erreichbarkeit auf kurzen, sicher begehbaren Wegen von Ihrem Grundstück aus eine wichtige Rolle.

→ **SPIELPLÄTZE, SPORTANLAGEN** und -vereine, ein Park oder die freie Landschaft für erholsame Spaziergänge sollten ebenfalls in der Nähe zugänglich sein.

→ Wichtig ist darüber hinaus die Entfernung zu **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN**, insbesondere für Dinge des täglichen Bedarfs. Wenn Sie einen gut sortierten Lebensmittelladen in erreichbarer Nähe haben, sparen Sie im Alltag viel Zeit und Kosten und reduzieren die Umweltbelastung.

Wie groß soll es werden ?

Um erfolgreich planen zu können, müssen Sie sich zunächst genau darüber klar werden, was Sie brauchen und was Sie wollen. Die Unterscheidung geschieht bewusst, denn Ihr Bedarf und Ihre Wünsche sind zwei unterschiedliche Themen. Beginnen Sie die Planung Ihres zukünftigen Hauses also am besten mit einer gründlichen Betrachtung Ihrer derzeitigen Wohnsituation. Im Vergleich dazu wird es Ihnen am leichtesten fallen, die notwendigen Veränderungen und Verbesserungen zu erkennen und zu formulieren.

WAS GEHÖRT ZUR WOHNFLÄCHE?



Gebäudeteil	Wird die Fläche angerechnet?
Keller und Waschküchen	Nein
Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung	Nein
Abstellräume innerhalb der Wohnung (zum Beispiel Hauswirtschaftsraum)	Ja
Garagen	Nein
Wohnräume, Küche, Bad und WC	Ja
Flur	Ja
Abgetrenntes Treppenhaus	Nein
Unbeheizter Wintergarten	Zu 50 %
Beheizter Wintergarten	Ja
Balkon oder Terrasse	In der Regel zu 25 % ¹
Dachschrägen oder andere Raumteile mit Höhen unter 2 m, etwa unter Treppen: Grundfläche unter 1 m Höhe Grundfläche zwischen 1 und 2 m Höhe	Nein Zu 50 %
Schornsteine, Vormauerungen, Pfeiler und Säulen, die höher als 1,50 m sind und deren Grundfläche mehr als 0,1 m ² beträgt	Nein

¹) In Ausnahmefällen, zum Beispiel bei besonders guter Ausstattung oder Lage auch zu 50 %; bei besonders schlechter Lage auch weniger als 25 %. Hinweis: Angaben zur Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung.

Beginnen Sie mit einer **SACHLICHEN AUF LISTUNG DER RÄUME**, in denen Sie derzeit wohnen. Wie werden sie genutzt, in welche Richtung sind sie orientiert, vor allem aber: Wie groß sind sie?

Notieren Sie nicht nur die Anzahl der Quadratmeter, sondern auch die Länge, Breite und Höhe der Räume: Diese

Informationen können Ihnen bei den nächsten Schritten - vor allem der genauen Formulierung Ihrer Wünsche - noch nützlich sein.

ERMITTLUNG DES RAUMBEDARFS

Raum	Derzeitige Wohnung Größe in m ²	Wunschhaus Größe in m ²	Anmerkungen	Beispiel für Drehbuch
Eingangsbereich				
E1 Windfang				
E2 Garderobe			In Diele integrieren?	Viel Platz für Schuhe!
E3 Diele				Angemessene Größe erwünscht für Empfang und Verabschiedung von Gästen, Abstellen von Einkäufen ...
E4 Gäste-WC			Evtl. mit Dusche?	
Wohnbereich				
W1 Küche			Offen zum Essbereich?	
W2 Hauswirtschaftsraum			Direkter Zugang von Küche; Waschmaschine und ggf. Trockner hier oder im Keller?	
W3 Speisekammer			Im geheizten Gebäudevolumen?	Geheizt, daher nicht für Verderbliches geeignet; Ort für Tiefkühlschrank
W4 Essbereich			Offen zur Küche?	Hauptsächlicher Familienraum, relativ groß
W5 Wohnbereich			Gleichzeitig Medienzimmer?	Ausrichtung Süd-West: Nutzung überwiegend abends; Ort für Gastlichkeit mit Freunden
W6 Medien-Zimmer			z. B. Bibliothek, Raum für Stereoanlage, Fernseher	Nutzung überwiegend abends oder in abgedunkeltem Zustand: Orientierung nicht so wichtig
Individualräume				
I1 Schlafzimmer Eltern			Mit integriertem Arbeitsplatz?	Morgensonne erwünscht: Orientierung nach Osten
I2 Individualraum 1 (Kinderzimmer 1)			Zusammenschaltbar mit Kinderzimmer 2?	Nutzung tagsüber und abends: Orientierung Süd-West
I3 Individualraum 2 (Kinderzimmer 2)				
I4 Individualraum 3			Geeignet als Arbeitsraum	Muss sich für Bildschirmarbeit eignen: gute Verschattung, Orientierung gern nach Norden
I5 Individualraum 4			Geeignet als Gästezimmer	
I6 Bad 1				Stellfläche für Crosstrainer / Ruder-Maschine
I7 Bad 2 / Duschbad				Geräumiges Regal für Handtücher erforderlich
Keller				
K1 Hobbyraum				Elektrische Ausstattung für Modelleisenbahn
K2 Heizung / Haustechnik				
K3 Abstellraum 1				
K4 Vorratsraum			Ohne Beton-Bodenplatte zum Einfangen der Kühle und Feuchtigkeit des Erdreichs	
K5 Wasch- und Trockenraum			Waschmaschine und ggf. Trockner hier oder im Bad oder Hauswirtschaftsraum?	Platz für fest installierte Wäscheleine; wir wollen keinen Trockner...

Sie können die ermittelten Informationen in die Tabelle „Ermittlung des Raumbedarfs“ auf [Seite 14](#) bei „Derzeitige Wohnung“ eintragen.

Fahren Sie fort mit den **STÄRKEN** Ihrer jetzigen Wohnung. Was gefällt Ihnen besonders? Was wollen Sie auch künftig so haben? Vielleicht sind Sie ja mit der Lage und dem Schnitt der Zimmer durchaus zufrieden, brauchen nur mehr Platz? Oder legt die Organisation der Räume eine ganz andere Nutzung nahe als die, in der Sie sich Ihr künftiges Leben vorstellen? Listen Sie möglichst alle Eigenschaften der aktuellen Wohnsituation auf, die Sie positiv bewerten. Auch dafür können Sie die Tabelle „Ermittlung des Raumbedarfs“ bei den „Anmerkungen“ nutzen.

Anschließend beschäftigen Sie sich mit den **SCHWÄCHEN UND MÄNGELN** der jetzigen Wohnung. Was soll sich künftig an Ihrer Wohnsituation ändern? Vielleicht sind diese Schwächen ja der Grund, warum Sie ein Haus bauen wollen? Dann müsste es recht einfach sein, sie selbst zu formulieren. Ansonsten können Sie die folgenden Fragen nutzen, um Ihre aktuelle Situation genau zu analysieren.

Denken Sie beim Auflisten der Plus- und Minuspunkte Ihrer Wohnung nicht nur an die Größe und den Zuschnitt der Räume, sondern auch an die folgenden Eigenschaften:

→ Wie sind die Räume zu den Himmelsrichtungen ausgerichtet? Wichtig ist hier vor allem der **SONNENLAUF**.

→ In welchem Verhältnis stehen die Räume zum jeweiligen Außenraum? Das betrifft die Anordnung und Größe der Fenster sowie Art und Funktionalität des **SONNENSCHUTZES** und der Abdunklung.

→ Wie sind die **BÄDER** und die **KÜCHE** ausgestattet? Hier geht es um Anzahl und Eigenschaften der Sanitärgegenstände sowie der Küchenmöbel und -geräte.

→ Welche **MATERIALIEN**, Oberflächen und Farben finden sich in Ihrer Wohnung? Gefallen Ihnen diese oder wünschen Sie sich andere?

Der nächste Schritt besteht darin, aus der Analyse der bestehenden Situation mit ihren Qualitäten und Defiziten den **BEDARF FÜR DAS NEUE HAUS** zu ermitteln.

Beginnen wir zunächst mit den objektiven Kriterien, die sich zunächst relativ einfach formulieren lassen - aber später anhand der „harten Fakten“ wie zum Beispiel dem verfügbaren Budget auf ihre Machbarkeit hin geprüft werden müssen.

Machen Sie auf der Grundlage der Bestandsanalyse eine Liste der konkreten Defizite, die Sie durch den Bau des neuen Haus beseitigen wollen.

→ Wünschen Sie sich für bestimmte bereits jetzt vorhandene Räume im neuen Haus **MEHR FLÄCHE**, als Ihnen derzeit zur Verfügung steht? Wenn ja: wie viel mehr?

→ Brauchen Sie **ZUSÄTZLICHE WOHNÄRÄUME** für die Familie oder einzelne Personen? Wenn ja: Wie wollen Sie diese nutzen, und wer soll sie vorwiegend nutzen?

→ Haben Sie Ideen für **ERWEITERTE NUTZUNGSOPTIONEN** an das neue Haus? In den folgenden Kapiteln sind einige Gedanken hierzu ausführlich beschrieben, zum Beispiel Anforderungen an Barrierefreiheit (für altersgerechtes Wohnen), Flexibilität der Grundrisse für Nutzungsänderungen ohne vorherigen Umbauten, Aufteilbarkeit in mehrere Einheiten (gegebenenfalls mit gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen) ...

→ Schließlich: Haben Sie zusätzlichen **BEDARF FÜR NEBENRÄUME**, die Sie in Ihrer jetzigen Wohnung vermissen? Für welche Nutzungen sollen sich diese Räume eignen? Beispiele hierfür finden Sie ab [Seite 18](#).

Wenn Sie Ihre Antworten auf diese Fragen in die Tabelle „Ermittlung des Raumbedarfs“ (siehe [Seite 14](#)) eintragen, lässt sich daraus in der Spalte „Wunschhaus“ ganz einfach eine erste überschlägige Flächenberechnung für das neue Haus erstellen.

FAMILIENPLANUNG

Es ist kaum zu vermeiden, sich im Rahmen der Bedarfsermittlung auch einige sehr persönliche Fragen zu stellen, die nicht nur individuelle Vorlieben beleuchten, sondern darüber hinaus auch sehr grundsätzliche Vorstellungen vom künftigen Leben formulieren. Scheuen Sie sich nicht, die folgenden Fragen offen in der Partnerschaft und – sofern schon Kinder da sind – in der Familie zu diskutieren, denn sie betreffen alle Mitglieder des Haushalts.

→ Sollen im neuen Haus **KINDER** wohnen? Wenn ja: wie viele? Vielleicht haben Sie bereits ein Kind oder mehrere Kinder – dann sollten Sie darüber nachdenken, ob weitere Kinder erwünscht oder geplant sind, da sich dies sehr direkt auf das Raumprogramm auswirkt.

→ Haben Sie oft **GÄSTE** ? Wenn ja: Übernachten diese häufig bei Ihnen, vielleicht auch für längere Zeitabschnitte? Oder war dies bisher aufgrund von Mangel an Platz oder Zimmern nicht möglich, Sie wollen es aber künftig möglich machen?

→ Wäre es möglich, dass Sie später Ihren **ELTERN** oder anderen **VERWANDTEN** anbieten wollen, dass sie bei Ihnen wohnen? Wenn ja: Könnte dies bereits zu einem Zeitpunkt passieren, wenn Ihre Kinder noch im Haus sind, oder genügt es, diese Option erst nach dem Auszug der Kinder zu eröffnen? In beiden Fällen müssen Sie sich überlegen, wie viel Platz und wie viel Unabhängigkeit die Wohnung für die ältere Generation haben soll.

Diese Fragen gehen schon sehr tief in die Lebensplanung hinein und sind daher auch recht intim. Da Ihr künftiges Haus aber den Rahmen für Ihr künftiges Leben abstecken wird, sollten Sie sich diesen Themen stellen und zumindest versuchen, dazu Vorstellungen zu formulieren – auch wenn

sich manches davon zukünftig als nicht umsetzbar erweisen sollte.

Wohnwünsche konkret formulieren

Bis hierher haben Sie sich mit Ihrem Bedarf beschäftigt. Nun soll es um Ihre Wünsche gehen. Klingt einfach? Täuschen Sie sich nicht!

Versuchen Sie doch einmal, sich selbst beim „Wohnen“ zu beobachten. Betrachten Sie Ihren Alltag und überlegen Sie, wie Sie ihn in Ihrer Wohnung verbringen. Was soll sich daran im neuen Haus ändern? Dabei geht es explizit um Ihr ganz persönliches Empfinden und um den atmosphärischen Bereich! Viele tägliche Verrichtungen haben sich so sehr eingespielt, dass wir uns nur noch mit Mühe und gezieltem Nachdenken klar machen können, dass sie auch ganz anders gehen würden. Dennoch lohnt sich dieser Aufwand, da Sie mit dem neuen Haus die heimische Umgebung und den räumlichen Rahmen Ihres Alltags auf Jahrzehnte hin vorgeben.

Als Beispiel für derartige Überlegungen sei der Umgang mit dem **KOCHEN** erwähnt, der sich sehr direkt auf die Gestaltung der Küche und des Essbereichs auswirkt.

→ Gibt es bei Ihnen eine klare Grenze zwischen **KOCHEN UND ESSEN** ? Wenn ja, sollte die Küche vom Esszimmer durch eine Tür getrennt sein und maximal einen kleinen Tisch für den kurzen Snack im kleinen Kreis enthalten.

→ Dürfen **GÄSTE**, die zum Essen eingeladen sind, am Kochen teilhaben oder zumindest in die Küche (einschließlich der Folgeerscheinungen der Essenszubereitung ...) hineinschauen? Wenn Sie diese Frage mit ja beantworten, sind Sie wahrscheinlich der Typ für einen offenen Wohn-/Essbereich, wo die beiden Nutzungen im selben Raum untergebracht sind.

→ Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die Frage, ob Sie gemeinsam oder einzeln oder in kleinen Gruppen **FRÜHSTÜCKEN**, ob Sie dabei üblicherweise in Eile sind oder sich dafür Zeit lassen und welchen räumlichen Rahmen Sie dafür bevorzugen.

WICHTIG: Lassen Sie sich beim Nachdenken über Ihre Wohnwünsche möglichst nicht von Gewohnheiten oder Konventionen leiten – und schon gar nicht davon, was Ihre Eltern oder Freunde für schick halten. Vielleicht haben Sie ja einen offenen Wohn-/Essbereich, haben sich aber am freien Blick auf das „Küchenchaos“ insgeheim immer gestört?

Ähnliche Überlegungen können Sie für die Bereiche des Hauses anstellen, in denen Sie schlafen und arbeiten wollen, sowie für den Lebensraum Ihrer Kinder.

→ Soll der **SCHLAFBEREICH** weit weg (und akustisch abgeschieden) vom Wohnbereich sein, oder wollen Sie eigentlich gerne im Schlafrum zumindest andeutungsweise mitbekommen, was die Familie so macht? Dies hat Auswirkungen auf die Lage Ihres Schlafrums.

→ Stellen Sie sich den Ort, an dem Sie **ZU HAUSE ARBEITEN**, eher als Teil des Familienbereichs vor, oder soll auch er möglichst abgeschieden gelegen sein? Soll er vielleicht sogar einen eigenen Zugang haben, falls Sie bei der Arbeit Personen empfangen, die Sie nicht am Familienleben teilhaben lassen wollen?

→ Wie nah oder weit entfernt vom Familienbereich wollen Sie den Lebensraum Ihrer **KINDER** anordnen? So lange die Kinder klein sind, ist eine räumliche Nähe meist erwünscht, weil sie die Aufsicht erleichtert. Ältere Kinder sind hingegen gerne weit weg von den Eltern, weil sie Kontrolle als störend empfinden und auch gerne mal laut Musik machen oder hören ...

Ihre Überlegungen sollten nicht am Hauseingang oder der Terrassentür enden, sondern auch den Freiraum vor, neben und hinter dem Haus einbeziehen (siehe dazu „Außen- und Nebenanlagen“, [Seite 373](#)). Dabei könnten sich - je nach den spezifischen Gegebenheiten des Grundstücks - zum Beispiel folgende Fragen stellen:

→ Haben Sie spezielle Nutzungswünsche an den **VORBEREICH** zwischen Straße und Hauseingang? Wollen Sie dort Ihr Auto und Ihre Fahrräder parken und brauchen Sie Platz für Mülltonnen und Recyclingbehälter? Wenn ja: Soll dort auch die Möglichkeit bestehen, die Fahrzeuge zu pflegen und zu reparieren? Oder könnte der Vorgarten auch ein Aufenthaltsbereich sein, in dem Sie mit Ihren Nachbarn auf einer Bank sitzen oder mit den Kindern Ballspiele machen können?

→ Wie wollen Sie Ihren **GARTEN** neben und hinter dem Haus vorrangig nutzen? Freuen Sie sich vor allem auf einen Spiel- und Erholungsraum im Grünen - und wenn ja: Wollen Sie diesen mit Gästen teilen oder lieber im kleinen Kreis der Familie genießen? Was wäre dafür jeweils erforderlich? Oder wollen Sie im Garten auch den Anbau gesunder Lebensmittel betreiben? Haben Sie ein Hobby, mit dem Sie sich bei passendem Wetter auch im Garten beschäftigen wollen?

Diese subjektiven Themen sind für die meisten Bauherren und Bauherrinnen erheblich schwerer zu greifen und zu benennen als die zuerst genannten objektiven Kriterien. Dennoch sollten Sie es versuchen, denn daraus können Planerinnen und Planer wichtige Inspirationen ziehen, durch die sie das neue Haus wirklich zu Ihrem Haus machen können.