

INHALT

6 VOM TRAUM ZUM HAUS

9 BEDARFSERMITTLUNG

- 10 Die Grundstückssuche
- 12 Bedarfsermittlung:
Was brauchen wir?
- 14 Bedarfsermittlung:
Was wollen wir?
- 18 Budget und Finanzierung:
Was können wir uns leisten?

23 PLANUNGSABLAUF

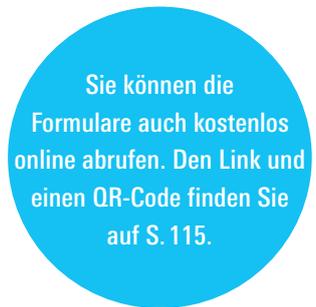
- 24 Geeignete Planer finden
- 26 Fertighausanbieter finden
- 28 Planungsgespräche
vorbereiten
- 31 So erstellen Sie aussage-
kräftige Moodboards
- 34 Der Ablauf der räumlichen
Planung
- 37 Pläne lesen: Was muss ich
als Bauherr wissen?
- 40 Kostenplanung
- 44 Zeitplanung

47 ENTWURFSPLANUNG

- 48 Die Topografie
- 52 Erwartungen an den Wohn-
komfort
- 56 Aspekte der Grundriss-
planung
- 64 Dachformen und -öffnungen
- 66 Eingangsbereich und Treppen
- 67 Wohnräume
- 68 Küchen
- 73 Arbeitsräume
- 74 Schlaf- und Individualräume
- 75 Bäder richtig planen
- 77 Der Eingangsbereich
- 78 Den Garten planen
- 80 Energie und Heizung
- 81 Elektrotechnik, Medien,
Smart Home

85 AUSFÜHRUNGSPLANUNG

- 86 Was geschieht während der
Ausführungsplanung?
- 87 Tragwerksmaterialien und
statische Systeme
- 92 Materialien Dach und Fassade
- 97 Materialien im Innenbereich
- 105 Haustechnik



110 **SERVICE**

- 111** Register
- 113** Impressum

114 **CHECKLISTEN UND PROTOKOLLE**

- 117** Wer ist an der Hausplanung beteiligt?
- 119** Grundstückssuche
- 125** So wohnen wir:
Bestandsanalyse
- 127** So wollen wir wohnen:
Wünsche für das neue Haus
- 129** So nutzen wir unsere Räume:
das „Drehbuch“ für die Hausplanung
- 135** Inhalt Vorentwurf
- 137** Inhalt Entwurf
- 139** Das erste Planungsgespräch:
Vorbereitung
- 141** Das erste Planungsgespräch:
Nachbereitung
- 143** Weitere Planungsgespräche:
Vorbereitung
- 145** Weitere Planungsgespräche:
Nachbereitung
- 147** Bauteilliste tragende Bauteile
- 149** Bauteilliste Gebäudehülle
- 151** Bauteilliste Ausbau allgemein
- 153** Raumbuch: Angaben zum Raum
- 157** Raumbuch: Zusatzblatt Küche
- 159** Raumbuch: Zusatzblatt Sanitärräume

BEDARFSERMITTLUNG: WAS WOLLEN WIR?

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 klarmachen 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.

Wie wohnen Sie?

Überlegen Sie zum Beispiel, wie bei Ihnen für gewöhnlich gekocht wird – und wie Sie sich das in Zukunft wünschen. Denn diese Vorstellungen werden sich sehr direkt auf die **Gestaltung der Küche und des Essbereichs** auswirken.

- ▶ 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.
- ▶ Wenn die Küche und der Essbereich nur durch eine Wand getrennt sind, kann eine Durchreicheöffnung in dieser Wand unnötige Wege ersparen und so den Alltag erleichtern.
- ▶ 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, bevorzugen Sie wahrscheinlich einen offenen Wohn-Essbereich, wo beide 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 in Ihrer jetzigen Wohnung 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, in denen Sie schlafen und arbeiten wollen, sowie für den Lebensraum Ihrer Kinder anstellen.

- ▶ Soll der **Schlafbereich** weit weg (und akustisch abgeschieden) vom Wohnbereich sein, oder wollen Sie im Schlafzimmer zumindest andeutungsweise mitbekommen, was die Familie so macht? Dies hat Auswirkungen auf die Lage Ihres Schlafraums.
- ▶ 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? Solange die Kinder klein sind, ist eine räumliche Nähe meist wünschenswert, weil sie die Aufsicht erleichtert. Ältere Kinder sind hingegen gerne weit weg von den Eltern, weil sie Kontrolle als störend empfinden – und auch die Eltern schätzen den Abstand, weil halbwüchsige Kinder auch gerne mal laut Musik machen oder hören ...

Ist unter Ihrem Haus ein Keller vorgesehen, lohnt sich auch das Nachdenken darüber, wofür und wie dieser genutzt werden soll:

- ▶ Sind im Keller überwiegend Flächen für Lager und Technik vorgesehen oder wollen einzelne Familienmitglieder dort auch Zeit verbringen?
- ▶ Ist es möglich, das Untergeschoss über Fenster zur Hangseite oder Lichtschächte mit natürlichem Licht zu versorgen?
- ▶ Wünschen Sie sich dort Raum für eine Werkstatt, für Hauswirtschaft (eine Waschküche) oder für sonstige Freizeitnutzung (Hobbyraum, Partykeller, Musikzimmer)?

Diese Fragen müssen Sie rechtzeitig bedenken, sodass Ihre Wünsche auch bei der Planung der Installationen für Heizung, Sanitär und Elektrik angemessen berücksichtigt werden können.

Ihre Überlegungen sollten nicht am Hauseingang oder der Terrassentür enden, sondern auch den Außenraum vor, neben und hinter dem Haus einbeziehen. Dabei könnten sich – je nach den spezifischen Gegebenheiten des Grundstücks – etwa 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 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 oben bearbeiteten objektiven Kriterien. Dennoch sollten Sie es versuchen, denn aus Ihren Wünschen und Vorstellungen dazu können sensible Planerinnen und Planer wichtige Inspirationen ziehen, durch die sie das neue Haus wirklich zu Ihrem Haus machen können. Nähere Überlegungen zu vielen der angesprochenen Punkte finden Sie im Kapitel „Entwurfsplanung“ ab Seite 47.

Denken Sie nicht nur an den Alltag!

Schon in dieser frühen Phase sollten Sie sich nicht nur gründlich überlegen, wie Sie sich künftig Ihren Alltag vorstellen, sondern auch, ob und wie Sie Ihr neues Haus über das gewohnte tägliche Leben hinaus nutzen wollen.



Wenn Sie dazu schon konkrete Vorstellungen haben, sollten Sie diese möglichst klar formulieren und in das Formular „So nutzen wir unsere Räume: das ‚Drehbuch‘ für die Hausplanung“ auf Seite 129 eintragen – das hilft sowohl bei der Schärfung der eigenen Gedanken als auch bei den Gesprächen mit den Planern des künftigen Hauses. Als Anregungen haben wir im Folgenden einige Aspekte aufgelistet. Jede Familie hat einen ganz eigenen Umgang mit Festen und Gästen. Bleiben Sie lieber im

Sie würden dann zusammen mit der Architektin die Ermittlung Ihres Bedarfs und die Formulierung des Raumprogramms vornehmen, sie anschließend mit der Erstellung eines Vorentwurfs und der Weiterführung in die Entwurfsplanung beauftragen (das sind die Leistungsphasen 1–3 ihrer Tätigkeit). Anschließend würde die Architektin die fertige Entwurfsplanung zur Erstellung eines Angebots an den Fertighaushersteller weitergeben – nach Möglichkeit in Form von Vektor-Daten (Austauschformate dxf oder dwg). Darüber hinaus hat es sich bewährt, wenn Sie die entwerfende Architektin auch in die ersten Verhandlungen mit der Herstellerfirma – vielleicht auch in den zentralen Termin zur Be-

musterung – als Beraterin mit einbeziehen, damit sie die Umsetzung Ihrer Wünsche auf der Fachebene sicherstellen und Sie bei der Auswahl der gestaltrelevanten Oberflächen beraten kann.

Sie müssen bei dieser Vorgehensweise zwar Ihre Entscheidungen bezüglich der Baustoffe und Details früher treffen und auch Ihre Beteiligung am Planungsprozess früher abgeben als beim individuell geplanten Haus, da der Bau jedes Fertighauses innerhalb der Systeme des ausgewählten Herstellers umsetzbar sein muss. Dies verringert einerseits Ihre Wahlfreiheit, andererseits gewinnen Sie damit den Vorteil einer früheren Verbindlichkeit bei den Baukosten.

PLANUNGSGESPRÄCHE VORBEREITEN



Erste Gespräche zum Kennenlernen sollten Sie noch mit mehreren

Architekturbüros vereinbaren. Dabei

kann es noch nicht um konkrete Fragen zur Planung gehen, sondern eher um die oben erwähnte Klärung, ob auf der persönlichen Ebene eine „gemeinsame Wellenlänge“ vorhanden ist (oder zumindest erreichbar erscheint) und ob der Architekt, die Architektin die von Ihnen formulierten Ziele des Projekts fachlich mittragen würde.

Diese **Erstgespräche** sind üblicherweise unentgeltlich, auch wenn es anschließend nicht zur Vergabe eines Auftrags kommt – versichern Sie sich aber auf jeden Fall schon bei der Terminvereinbarung, ob dafür ein Honorar berechnet wird.

Was wird wann besprochen?

Erläutern Sie Ihrem Gesprächspartner im ersten Planungsgespräch möglichst ausführlich die **Ergebnisse Ihrer Bedarfsermittlung** und Ihre Anforderungen an das zu planende Haus. Lassen Sie sich im Gespräch vom Architekten Referenzprojekte zeigen, die Ihrem angedachten Haus ähnlich sind: Sind eines oder mehrere dabei, die Ihnen spontan gefallen, ist dies eine gute Grundlage. Fragen Sie auch nach den Kontaktdaten früherer Auftraggeber, die Sie ansprechen und nach ihren Erfahrungen befragen dürfen. Sie können im Gespräch auch danach fragen, auf welcher Grundlage der Architekt sein **Honorar** ermittelt, denn die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gilt zwar grundsätzlich noch, gibt aber seit 2021 keine verbindlichen Hono-

rarsätze mehr vor. Machen Sie sich Notizen und besuchen Sie nach dem Gespräch erneut die Homepage des Architekturbüros, um sich dort weitere Referenzen anzuschauen.

Das zweite Planungsgespräch führen Sie nach der Entscheidung für eine Architektin oder einen Architekten nur noch mit der ausgewählten Person. Übergeben Sie ihr (nach Möglichkeit bereits im Vorfeld) eine schriftliche Dokumentation der Ergebnisse Ihrer Bedarfsermittlung (siehe voriges Kapitel) sowie alle **Unterlagen zu Ihrem Grundstück**. Das ist insbesondere ein **Katasterauszug** auf Papier und nach Möglichkeit auch digital als Vektordaten, den Sie vom Verkäufer erhalten oder bei der Kommune (beziehungsweise dem beauftragten Vermessungsamt oder Vermessungsbüro) anfragen können. Wichtig sind außerdem **Höhenaufnahmen** (gegebenenfalls Schnittzeichnungen) sowie Informationen zur Erschließung und zu Zufahrtsmöglichkeiten. Informationen zur **Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen** erhalten Sie vom Versorgungsträger (Stromnetzbetreiber, für die Wasserversorgung und -entsorgung zuständige Betriebe, Unternehmen für die Versorgung mit Gas, Fernwärme etc., Telekommunikationsunternehmen). Informationen über die Bezugsquellen erteilt die Kommune oder die zuständige Kreisverwaltung. Über die **Beschaffenheit des Baugrunds** können Sie sich beim Grundstücksverkäufer oder bei der Kommune informieren. Die Angaben zur Bebaubarkeit des Grundstücks nach Planungsrecht lassen sich in der Regel dem **Bebauungsplan** entnehmen. Wo kein Bebauungsplan vorhanden ist, erfahren Sie Näheres von der Kommune (Stadt- oder Gemeindeverwaltung) oder von einem von der Kommune beauftragten Vermessungsbüro.

Neben der Zusammenstellung dieser Unterlagen sollten Sie eine Liste der Fragen erstellen, die Sie mit dem ausgewählten Planer grundsätzlich erörtern wollen, bevor dieser mit der konkreten Entwurfsarbeit beginnt. Dazu gehören in diesem Stadium vor allem

der Umgang mit übergeordneten Themen wie Barrierefreiheit, Flexibilität und ökologischen

Hilfsmittel für Planungsgespräche

► **Maßstäbe und Lineale:** Besorgen Sie sich in einem Fachgeschäft für Zeichenbedarf einen „Dreikant“ – das ist ein dreieckiges Lineal, auf dessen verschiedenen Seiten die wichtigsten Maßstäbe (üblicherweise 1:100, 1:50, 1:25, 1:20, manchmal auch 1:33,3) aufgetragen sind. Ein solches Hilfsmittel ermöglicht es Ihnen, in allen vorgelegten Plänen Entfernungen abmessen zu können, ohne dabei die Einheiten umrechnen zu müssen.

► **Transparentpapier:** Dieses spezielle, durchscheinende Papier gibt es auf Blocks und auf Rollen. Planer verwenden es gerne, um während des Gesprächs mit Ihnen (gewissermaßen „in Echtzeit“) Varianten zu den vorgelegten Plänen zu skizzieren – probieren Sie das doch auch einmal, vielleicht hilft es bei der Konkretisierung von Gedanken.

► **Farbstifte:** Für diese Skizzen sind farbige Stifte besonders nützlich, mit denen man Gedanken zu verschiedenen Themen voneinander unterscheidbar in die Zeichnung eintragen kann. Buntstifte sind dabei besser geeignet als Filzstifte, da sich ihre Striche radieren lassen.

► **Taschenrechner:** Auch dieses alltägliche Gerät – oder eine entsprechende App – kann sehr nützlich sein, um Gesamtmaße zu errechnen oder einzelne Angaben aus der Kostenberechnung zu überprüfen (wenn das selbstrechnende Formular nicht zur Verfügung steht).

► **Möbelliste:** Hilfreich ist schließlich eine Auflistung möglichst aller Möbel, die ins neue Haus umziehen sollen, mit Maßangaben, um deren Stellung im Grundriss überprüfen zu können. Dafür hat es sich bewährt, im jeweils passenden Maßstab kleine Schablonen aus Papier auszuschnneiden, die man dann im Grundrissplan hin- und herschieben kann.

DER ABLAUF DER RÄUMLICHEN PLANUNG

Nach erfolgtem Grundstückskauf – oder zumindest der Vorauswahl von einigen wenigen Grundstücken (im Sinne einer engeren Wahl) – benötigen Sie möglichst vollständige Informationen zum Grundstück, damit Sie zusammen mit Ihrem Planer an die Arbeit gehen können (siehe Seite 29).

Die nächsten Schritte sind die Ermittlung des Raumbedarfs und der qualitativen Anforderungen an das neue Haus (siehe Kapitel „Bedarfsermittlung“) sowie die Entscheidung für eine Art der Erstellung des geplanten Hauses sowie die Auswahl des Planers oder Anbieters. (siehe Seite 24 ff.)

Nachdem Sie diese ersten Aufgaben bewältigt haben, kann nun mit der räumlichen Planung der vielleicht wichtigste Vorgang beginnen, der auch den meisten Bauherrn besonders großen Spaß macht.

Die räumliche Planung besteht üblicherweise aus **fünf aufeinanderfolgenden Phasen**, die wir im folgenden Abschnitt erläutern. Der dargestellte Ablauf ist dabei an Leistungsbeschreibungen aus der Honorarordnung für Architekten orientiert, gilt aber mit geringen Variationen (die sich vor allem auf Ihre Entscheidungsspielräume und den Zeitplan beziehen) auch für den Bau von System- und Fertighäusern. Allgemein gilt, dass die Inhalte im Verlauf der Planung vom Groben ins Feine gehen, also zunehmend genauer und konkreter werden.

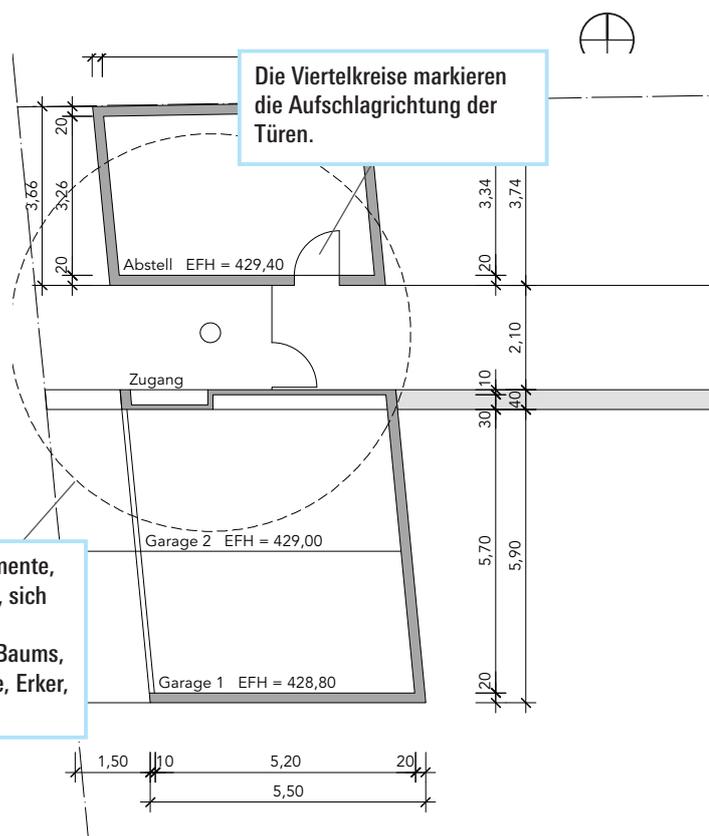
Gestrichelte Linien bezeichnen Elemente, die oberhalb der Schnittlinie liegen, sich aber auf das Geschoss auswirken (hier die Krone eines bestehenden Baums, der erhalten blieb, oft auch Balkone, Erker, Dachkanten etc.).

Die Planungsphasen



Im Anhang finden Sie zwei Checklisten zu den Inhalte der wichtigen Planungsphasen Vorentwurf und Entwurf. Aus diesen Listen können Sie entnehmen, mit welchen Themen Sie sich wann beschäftigen werden und welche Entscheidungen Sie in welchen Planungsphasen treffen müssen.

- 1 **Grundlagenermittlung (Recherchen zu Grundstück, Baurecht et cetera):** In dieser ersten Phase des Planungsprozesses wertet Ihr Architekt oder Hausanbieter die Vorstellungen und Wünsche aus, die Sie in den ersten Gesprächen genannt haben – insbesondere Ihre Bedarfsermittlung –, und befasst sich mit den Vorgaben, die aus den Gegeben-



heiten des Grundstücks resultieren. Es ist sinnvoll, dass Bauherrschaft und Planungsteam vor Beginn der eigentlichen Planungsarbeit ausführlich gemeinsam das Grundstück begehen, um sich über dessen Eigenschaften klar zu werden. Auch müssen Sie schon jetzt darüber nachdenken und sich beraten lassen, welche Fachleute Sie neben dem ausgewählten federführenden Planer für die weitere Arbeit an der Planung benötigen.



- 2 **Vorentwurf 1:200 in Varianten:** Das Ziel der Vorentwurfsplanung liegt darin, aus den von Ihnen formulierten Anforderungen, den Rahmenbedingungen des Grundstücks und den Gedanken der Planerin oder des Planers räumliche Antworten auf die gestellte Aufgabe zu formulieren. In diesem Schritt kommt die von Ihnen zuvor erstellte und Bedarfsermittlung zum Einsatz und wird zu einem

konkreten Raumprogramm weiterentwickelt. Dessen Umsetzung in erste Grundrisse und Schnitte mündet üblicherweise in mehrere Varianten, um Ihnen verschiedene Lösungen zu präsentieren, deren Vor- und Nachteile Sie gemeinsam mit dem Planer vergleichen und bewerten können. Im Maßstab 1:200 können viele Themen allerdings nur vorgedacht und noch nicht wirklich bearbeitet werden. Wenn aus den vorgelegten Varianten ein Vorentwurf ausgewählt ist, wird dieser im größeren Maßstab als Entwurf genauer ausgearbeitet.

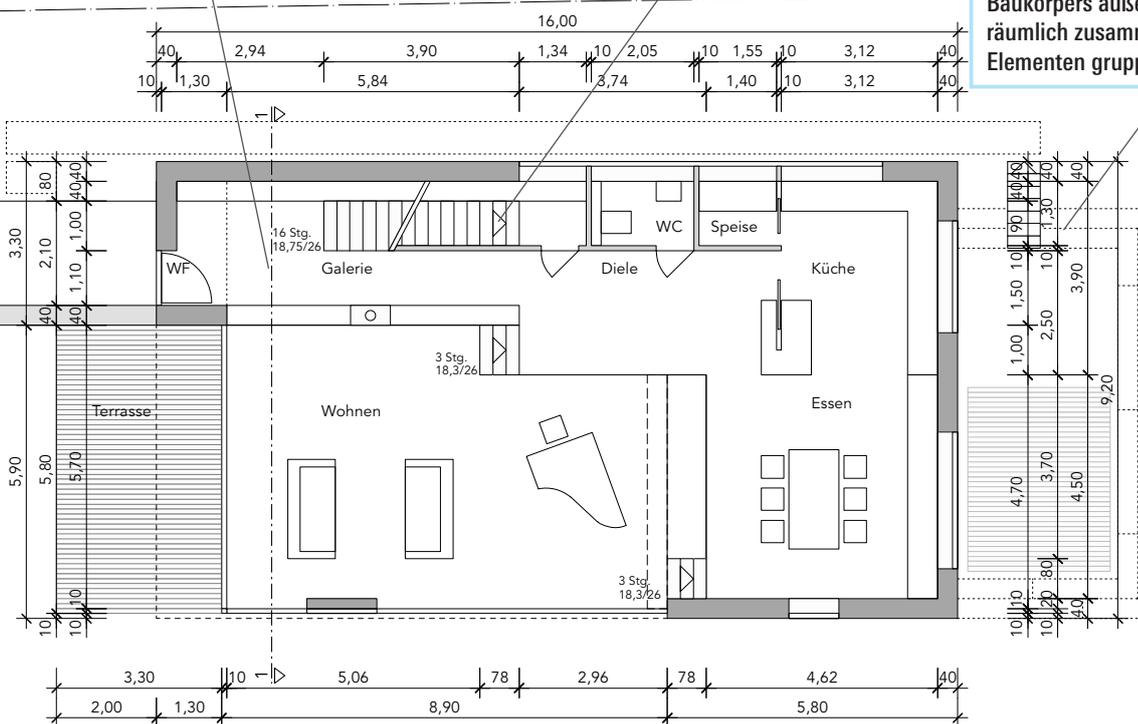
- 3 **Entwurf 1:100 für ausgewählte Vorentwurfsvariante:** Die Entwurfsplanung erfolgt im größeren Maßstab 1:100, der erheblich genauere Aussagen zu den Abmessungen der Räume und den Dimensionen der Bauteile (zum Beispiel Wandstärken) zulässt und es auch der Bauherrschaft möglich macht, die im Folgenden (Seite 37) beschriebenen Prü-

Die genaue Lage der Schnitte wird in den Grundrissen in Form einer Strich-punktierte Linie dargestellt (hier als strich-punktierte Linie erkennbar). Die Pfeile an den Enden der Linie definieren die Blickrichtung des Schnitts.

Fertiger Entwurfsplan mit Vermaßung, im Original im Maßstab 1:100

Die Pfeile markieren jeweils das obere Ende des Treppenlaufs.

Die Maßketten werden üblicherweise von außen nach innen angeordnet (Gesamtmaße des Baukörpers außen) und nach räumlich zusammenhängenden Elementen gruppiert.



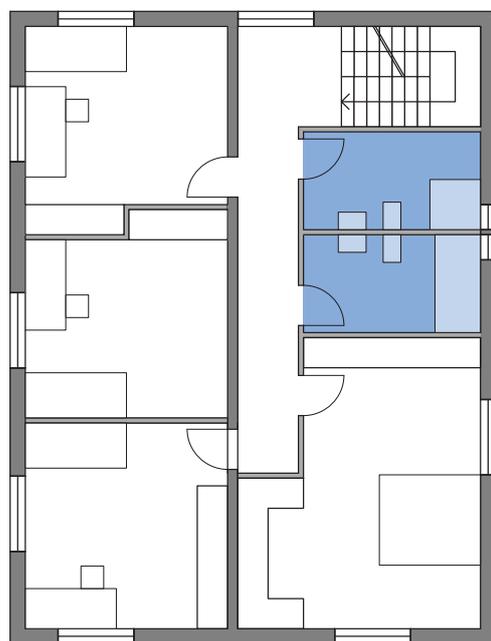
In diesem Zusammenhang sollten Sie auch darüber nachdenken, ob sich in einem mehrgeschossigen Haus eine vollständig barrierefreie **Wohnung auf einer Ebene** (sinnvollerweise im Eingangsgeschoss) herstellen lässt, in der Sie auch im Fall von alters- oder krankheitsbedingten Bewegungseinschränkungen weiterhin wohnen bleiben können.

Grundrisse gut organisieren

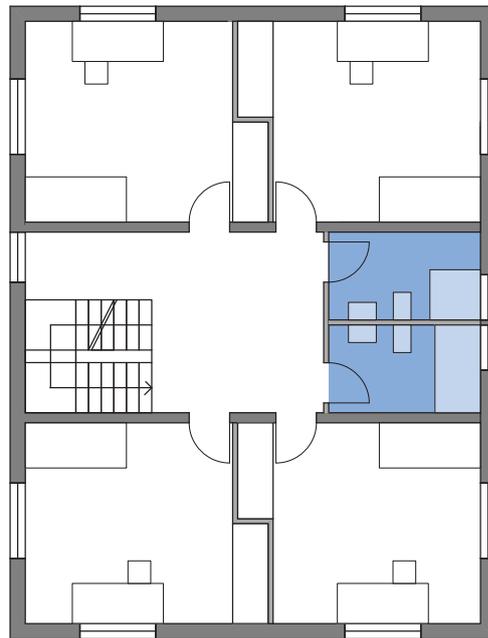
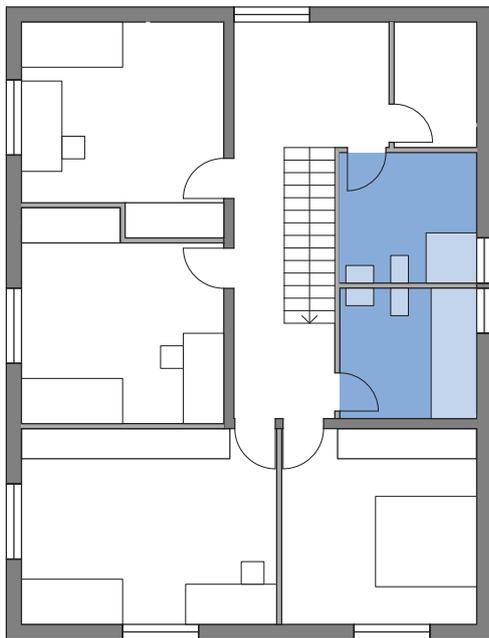
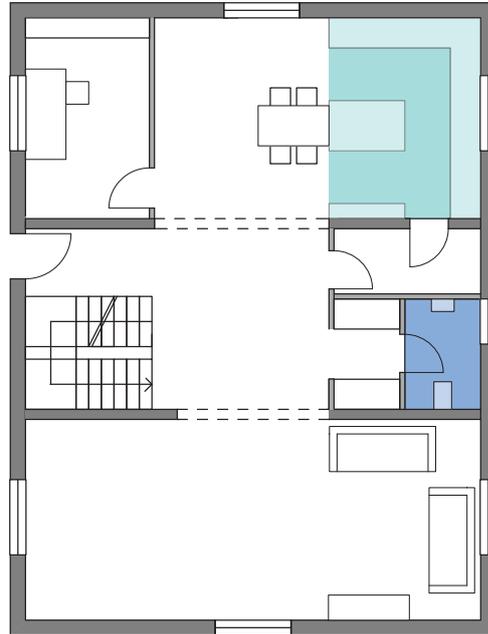
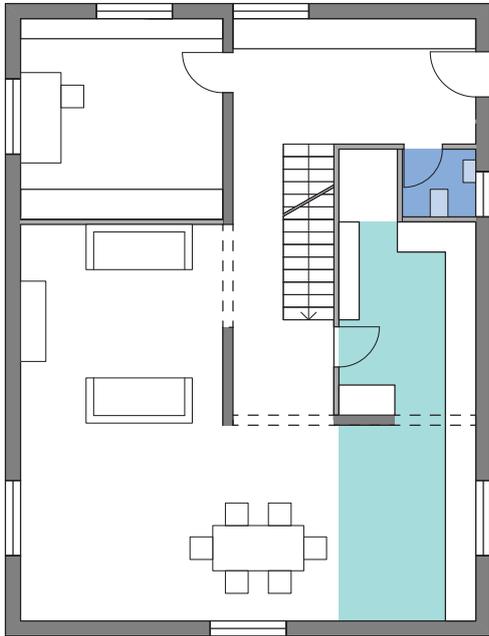
Wie im Abschnitt Topografie ab Seite 48 erläutert, spielt die Ausrichtung des Baukörpers zu den Himmelsrichtungen eine erhebliche Rolle für die Gestaltung des Grundrisses, vor allem für die Orientierung der verschiedenen Räume und Aufenthaltsbereiche. Aus der Grundregel, dass Aufenthaltsräume aller Art aufgrund der **Besonnung** wenn irgend möglich nach Osten, Süden und Westen, nicht aber nach Norden ausgerichtet sein sollten, ergeben sich einige Bedingungen für die Organisation im Inneren.

- ▶ Baukörper, die in **Nord-Süd-Richtung** ausgerichtet sind, haben ihre langen Gebäudekanten nach Osten und Westen. Da in diesem Fall die Aufenthaltsräume auf den beiden langen Seiten angeordnet sein können, eignen sich diese Baukörper für Grundrisse mit Mittelfluren, die auf beiden Seiten Aufenthaltsräume erschließen. Dadurch werden relativ hohe Gebäudetiefen möglich.
- ▶ In Baukörpern, die in **Ost-West-Richtung** ausgerichtet sind, eignet sich hingegen nur die nach Süden ausgerichtete lange Gebäudekante für die Anordnung von Aufenthaltsräumen. Nach Norden sollten möglichst nur Nebenräume wie Küchen, Bäder und Erschließungsräume (Treppen und ähnliches) orientiert sein.

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen für die beiden oben beschriebenen gängigen Gebäudestellungen jeweils einige beispielhafte Grundrisse für zweigeschossige Häuser vor und erläutern deren Besonderheiten sowie ihre Vor- und Nachteile. Zur



Dieser Grundriss hat sowohl den Zugang als auch die Treppe in der nordöstlichen Ecke. Das Arbeitszimmer ist ohne Durchgang durch den Wohnbereich zugänglich. Der Wohnbereich ist über Eck organisiert, dadurch wird die attraktive Südwestecke gut genutzt und es entsteht ein klar definierter Platz für den Esstisch. Im Obergeschoss sind Sie durch den Mittelflur sehr flexibel bei der Anordnung und dem Zuschnitt von Individualräumen.

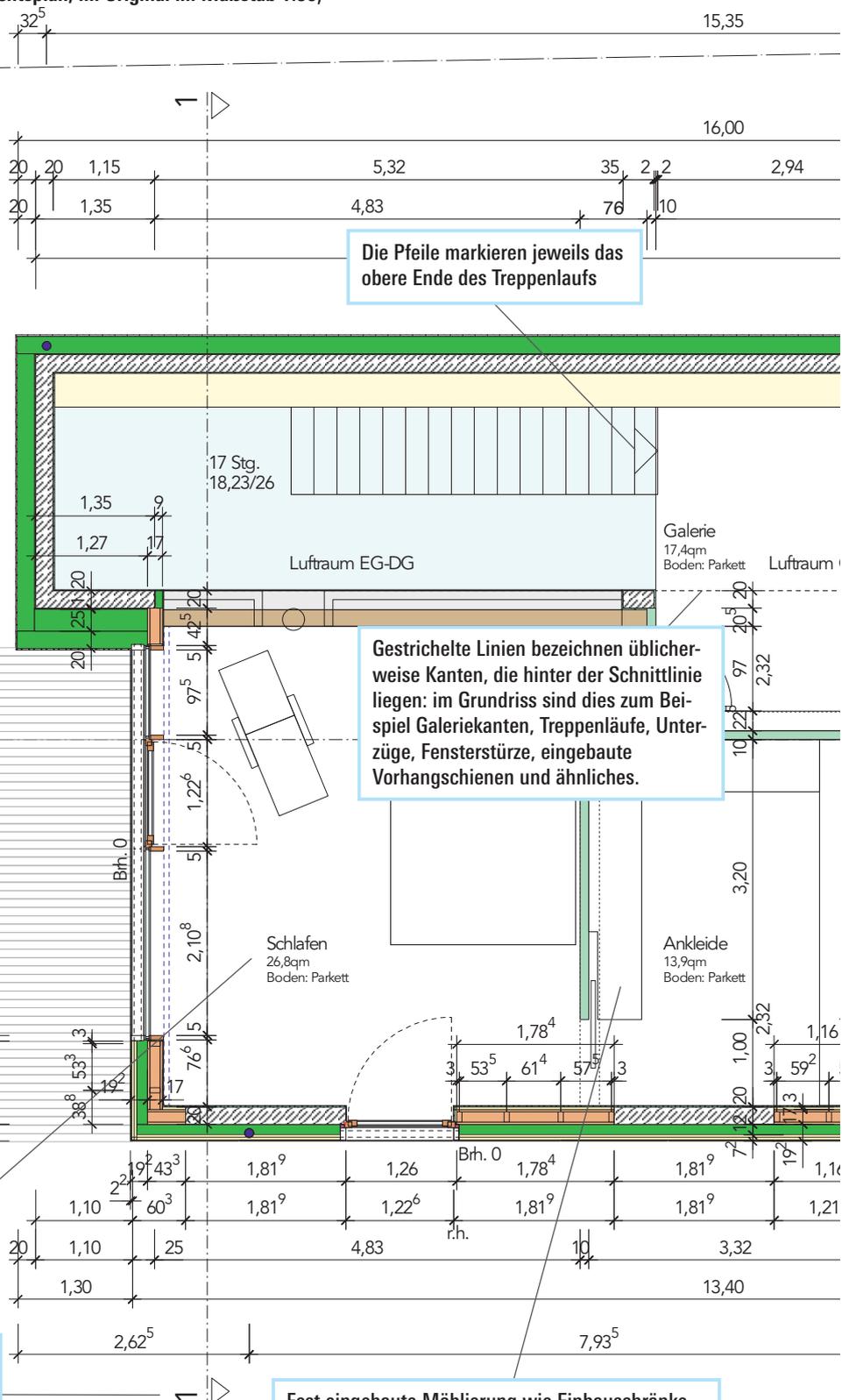


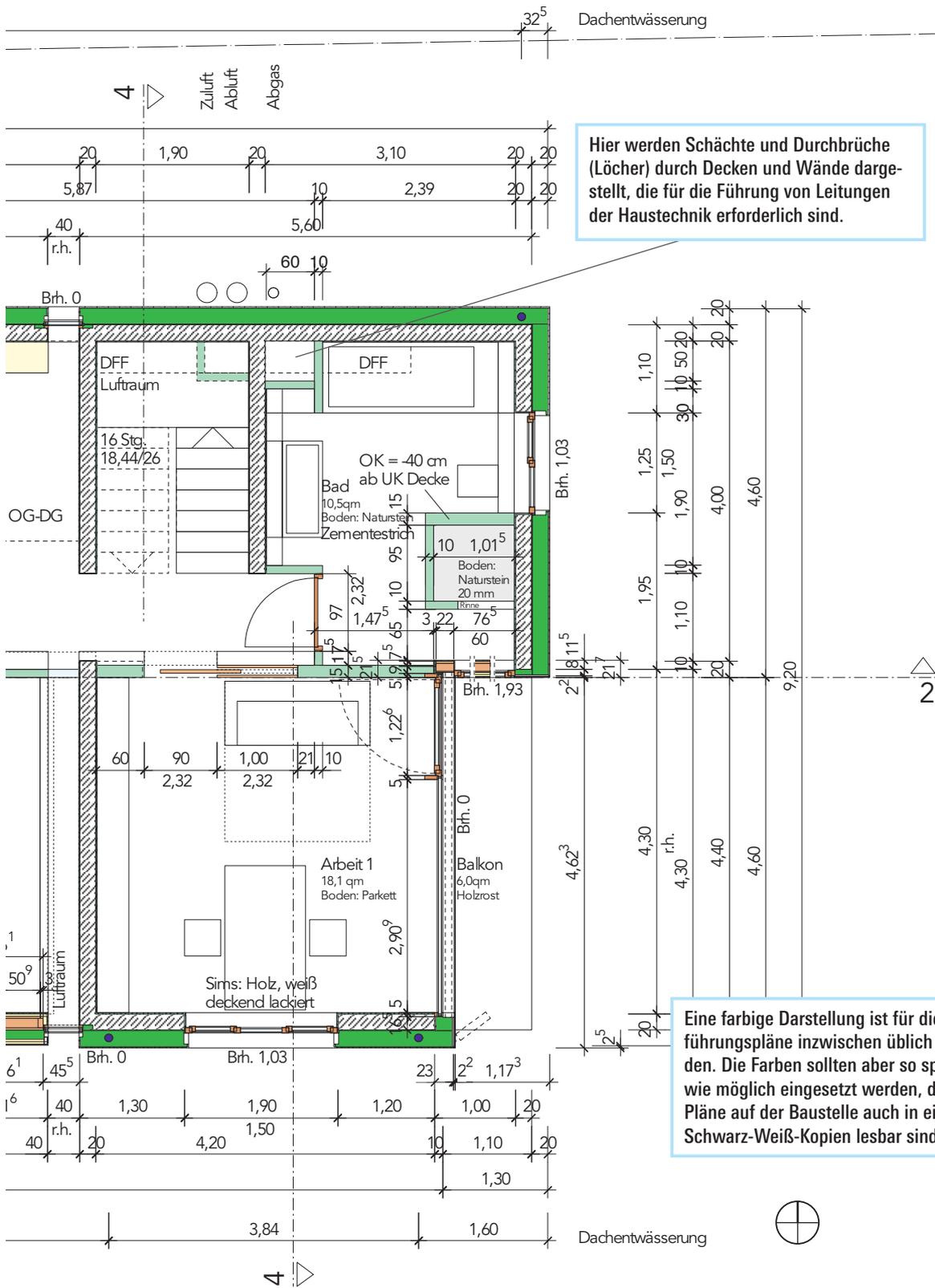
Dieser Grundriss stellt eine Variation des linken Grundrisses dar, platziert allerdings die Treppe mitten im Haus. Dadurch entstehen im Obergeschoss kürzere Wege bei ähnlicher Flexibilität, das Erdgeschoss ist hingegen weniger flexibel. Hier ist im Osten des Erdgeschosses ein großzügiger Bereich für die Küche und einen Hauswirtschaftsraum dargestellt.

Dieses Haus ist von Westen erschlossen (könnte allerdings – wie alle vorigen Grundrisse – auch an der Längsachse gespiegelt werden). Der Eingang und die Treppe definieren einen großzügigen Mittelbereich, von dem aus in beiden Geschossen alle Räume erschlossen sind.

Ausführungsplan des Architekten (Übersichtsplan, im Original im Maßstab 1:50)

Die äußerste der untenstehenden Maßketten bezeichnet die Außenmaße der beiden Bauteile des Hauses (mit und ohne Rücksprung), die zweite die Innenmaße der dahinter gelegenen Räume (Schlafen und Luftraum mit Treppe), die dritte bildet die Räume im Bereich des Ankleidezimmers ab, die vierte bezieht sich auf die Öffnungsmaße in der Fassade.





Hier werden Schächte und Durchbrüche (Löcher) durch Decken und Wände dargestellt, die für die Führung von Leitungen der Haustechnik erforderlich sind.

Eine farbige Darstellung ist für die Ausführungspläne inzwischen üblich geworden. Die Farben sollten aber so sparsam wie möglich eingesetzt werden, damit die Pläne auf der Baustelle auch in einfachen Schwarz-Weiß-Kopien lesbar sind.

Grundstückssuche

Nutzen Sie dieses Formular, um verschiedene infrage kommende Grundstücke anschaulich miteinander vergleichen zu können. Ordnen Sie den Kriterien Prioritäten (1, 2, 3 ...) zu, je nachdem, welche für Sie besonders wichtig sind. Verwenden Sie für jedes Grundstück ein eigenes Formular.

Adresse des Grundstücks:

Größe des Grundstücks:

Preis des Grundstücks:

_____ m² _____ Euro

Kriterium	Priorität	Bemerkungen
-----------	-----------	-------------

Wohnort: Verkehrsanbindung

Arbeitsplatz erreichbar mit:

Wegdauer

<input type="checkbox"/> Fahrrad oder zu Fuß	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> öffentlichen Verkehrsmitteln	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> nur mit dem Pkw	<input type="checkbox"/>	_____	_____

Wohnort: Infrastruktur

Bildung

Entfernung

<input type="checkbox"/> Kindertageseinrichtung	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Kindergarten	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Grundschule	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> weiterführende Schulen	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Hochschule/n	<input type="checkbox"/>	_____	_____

Gesellschaft

<input type="checkbox"/> Kirchengemeinde	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Vereine	<input type="checkbox"/>	_____	_____

Versorgung

<input type="checkbox"/> Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Bank/Sparkasse	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Geldautomat	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Friseur	<input type="checkbox"/>	_____	_____

Was fällt Ihnen noch ein?

Freizeitgestaltung

<input type="checkbox"/> Kino/Theater	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Restaurants	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Sportvereine	<input type="checkbox"/>	_____	_____
<input type="checkbox"/> Fitness-Studio	<input type="checkbox"/>	_____	_____

Was fällt Ihnen noch ein?

Kriterium	Priorität	Ja/Nein		Bemerkungen
-----------	-----------	---------	--	-------------

Quartier: Struktur

	Priorität	Ja/Nein		Bemerkungen
Neubaugebiet (Nachbarn ziehen etwa zur selben Zeit ein)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Bestandsgebiet (gewachsene Nachbarschaft)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Quartier: Bewohnende

	Priorität	Ja/Nein		Bemerkungen
Durchmischte Bewohnerschaft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Schwerpunkt auf ähnlichen Haushalten wie dem unsrigen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Leben Kinder dort? Wenn ja: in ähnlichem Alter wie unsere?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Quartier: Infrastruktur

	Priorität	Wegdauer zu Fuß		Bemerkungen
Spielplatz	<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____
Freizeitsport (Joggen)	<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____
Alltagsversorgung (z. B. Bäcker)	<input type="checkbox"/>	_____	_____	_____

Grundstück: Größe und Zuschnitt

	Priorität	Ja/Nein		Bemerkungen
Entspricht die Grundstücksgröße unseren Erwartungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Passt das Verhältnis zwischen Länge und Breite für das Haus, das wir uns vorstellen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Bleibt neben dem Haus ein genügend großer Garten übrig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Ist der Grundstückspreis je qm angemessen und marktgerecht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Können wir uns angesichts der Grundstückspreise die gewünschte Grundstücksgröße überhaupt leisten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

So nutzen wir unsere Räume: das „Drehbuch“ für die Hausplanung

Mit diesem Protokoll können Sie – ausgehend von Ihrer bisherigen Wohnsituation und Ihren Wünschen für das neue Haus – für jeden Raum festlegen, wie Sie sich die Nutzung im Alltag und im Sonderfall, etwa bei Familienfesten, vorstellen. Daraus kann Ihre Planerin konkrete Vorschläge für ein optimal auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Heim entwickeln.

Gemeinschaftliche Nutzung

Diele/Eingang

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Kochen

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Essen

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Wohnen

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Fernsehen/Medien

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Individuelle Nutzung

Schlafen Erwachsene

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Arbeiten Erwachsene

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Schlafen Kind 1

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Spielen/Arbeiten Kind 1

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Schlafen Kind 2

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Spielen/Arbeiten Kind 2

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Schlafen Kind 3

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Spielen/Arbeiten Kind 3

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Sanitär/Technik

Waschen Erwachsene

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Waschen Kinder

Nutzung im Alltag

Nutzung im Sonderfall

Bemerkungen

Das erste Planungsgespräch: Vorbereitung

Sorgen Sie mit diesem Protokoll dafür, dass bereits beim ersten Kennenlernen mit dem Planer oder der Planerin alle wichtigen Informationen vorliegen. Strukturieren Sie Ihre Wünsche und Ideen und formulieren Sie Ihre Erwartungen vorab.

So bereiten Sie sich vor

Planung des Gesprächsablaufs

Erstellen Sie eine Themenliste oder Tagesordnung und stellen Sie diese vorab allen Beteiligten zur Verfügung.

Erwartungen an den Planer _____

Kennenlernen des Planers/der Planerin

Fordern Sie eine Referenzliste an oder machen Sie sich mit den Referenzen auf der Website des Büros vertraut.

Erwartungen an den Planer _____

Vorstellung des Planers/der Planerin

Erbitten Sie Informationen zu vergleichbaren Beispielprojekten.

Erwartungen an den Planer _____

Vorstellung des Bauherrn/der Bauherrin

Erstellen Sie vorab ein Moodboard zur Planungsphase (siehe Seiten 30/31) und bringen Sie es zum Gespräch mit, um Ihre Vorstellungen besser erläutern zu können.

Erwartungen an den Planer _____

Bedarfsermittlung

Füllen Sie die Formulare zur Bedarfsermittlung (Seite 125 und 127) aus und bringen Sie sie zum Gespräch mit.

Erwartungen an den Planer _____

Drehbuch

Füllen Sie das Formular zum Drehbuch (Seite 129) aus und bringen Sie es zum Gespräch mit.

Erwartungen an den Planer _____

Informationen zum Grundstück

Kümmern Sie sich um die auf Seite 29 benannten Unterlagen.

Erwartungen an den Planer _____

Das erste Planungsgespräch: Nachbereitung

Dieses Protokoll knüpft direkt an die Vorbereitung des ersten Planungsgesprächs an (Seite 139). Füllen Sie es während oder zeitnah nach dem Gespräch aus, halten Sie die Ergebnisse Ihrer Besprechung fest und vergleichen Sie sie mit Ihren Notizen aus dem Vorbereitungsprotokoll. Vereinbaren Sie gegebenenfalls verbindliche Termine zur Fortsetzung der Diskussion.

Unterlagen, die zum Gespräch vorlagen	Wiedervorlage am
Planung des Gesprächsablaufs Themenliste/Tagesordnung	_____
Ergebnis der Besprechung	_____
Kennenlernen des Planers/der Planerin Referenzliste des Planers/ der Planerin	_____
Ergebnis der Besprechung	_____
Vorstellung des Planers/der Planerin Informationen zu vergleichbaren Beispielprojekten	_____
Ergebnis der Besprechung	_____
Vorstellung des Bauherrn/der Bauherrin Moodboard zur Planungsphase	_____
Ergebnis der Besprechung	_____
Bedarfsermittlung Ausgefüllte Formulare zur Bedarfs- ermittlung (Seite 125/127)	_____
Ergebnis der Besprechung	_____
Drehbuch Ausgefülltes Formular zum „Drehbuch“ (Seite 129)	_____
Ergebnis der Besprechung	_____
Informationen zum Grundstück Unterlagen von Seite 29	_____
Ergebnis der Besprechung	_____