

## Einführung

Modernes Bauen ist vielfältig, das Angebot an Häusern unübersichtlich. Ein Vergleich mit dem Autokauf zeigt interessante Gemeinsamkeiten und Unterschiede: Beide Objekte sind emotional ("Traum.."), sollen gut aussehen und funktionieren. Individualität und Ökologie gewinnen an Bedeutung, insbesondere die Energieeffizienz. Beide Objekte werden meistens finanziert, die monatliche Rate ist damit wichtiger als der Kaufpreis, die Unterhaltskosten ("Verbrauch") sind elementar. Ähnlich dem Automobil existieren längst Typ-häuser und Vergleichstests. Aber ein Haus soll Jahrzehnte überdauern und kostet ein Vielfaches. Als Immobilie ist es an einen Ort gebunden, und es gibt verschiedene Bauweisen und Anbieterformen. Die Entscheidung für das Traumhaus ist komplexer und sollte objektiv und individuell beraten werden, zumal das Einsparpotential über Rabattverhandlungen weit hinausgeht. Nachfolgend erhalten Sie eine kurze Übersicht zu den wesentlichen Bau-Themen Konzept, Ausführung, Bio/ Öko, Energie und Kosten. Auch die Bedeutung von Bauberatung und -Planung wird angerissen. Ausführliche Informationen können Sie über die Webside [www.bio-bau-beratung.de](http://www.bio-bau-beratung.de) einsehen.

## Konzept

Die Konzeption konzentriert sich zunächst auf eine attraktive, funktionale Anordnung des Raumprogramms und den Ort. Das Grundstück hat großen Einfluss auf die Planung: Ausrichtung und Topographie, aber auch der Bebauungsplan setzen gerade in den Ballungsgebieten immer engere Grenzen, die sich besonders effizient mit einem individuellen Entwurf ausschöpfen lassen. Erst mit dem Bauantrag ist eine Entscheidung für Bauweise (Holz oder Stein) und Haustechnik (Gas-therme, Wärmepumpe, Holzpellets, Solar) notwendig. Die Wahl eines Energiesparhauses sollte früher stattfinden, um z. B. die Fensteranordnung zu optimieren.

## Ausführung

Im Wesentlichen gibt es drei Alternativen: Architekt, Bauträger, Fertighaus. Aber die genaue Abgrenzung wird immer schwieriger, und letztendlich sind es kombinierte Modelle, die mehrere Vorteile vereinen. Grundsätzlich sind Planung, Flexibilität und Transparenz wesentlich. Einsparungen in der Planung scheinen attraktiv, können aber ein Mehrfaches an Kosten verursachen, insbesondere bei einer flexiblen Anpassung an individuelle Vorgaben. Hier kommt der Faktor Transparenz hinzu - die Vergleichbarkeit einzelner Angebote ist für Bauherren nur selten gegeben. Ein interessantes Modell ist die individuelle Planung (ggf. auf Typhaus-Basis) mit anschließender Ausschreibung als schlüsselfertiges Bauwerk. Fachplanung und -Beratung, spezielle (z. B. energetische) Vorgaben und die Ausführung zum Festpreis (in Holz oder Stein, ggf. vorgefertigt) können auf diesem Weg kombiniert werden.

## Bio oder Öko?

Ökologisch ist ein Bauwerk, wenn es natürliche Baustoffe mit Energieeffizienz verbindet. Zum Thema Energie (-sparen) lesen Sie mehr im nächsten Kapitel. Biologisches Bauen bedeutet gesunde Baumaterialien und ausgewogenes Klima. Grundsätzlich können Holz- und Steinhäuser diese Vorgaben erfüllen. Prinzipiell ist Holz sehr natürlich. Moderne Steine haben sehr unterschiedliche Inhaltsstoffe, auf eine natürliche Basis ist zu achten. Kritischer sind Wärmedämmung und Innenausbau. Auch hier sind Holzwerkstoffe gesund, Imprägnierungen sollten vermieden werden. Gute Öle und Farben (z. B. Umweltzeichen) gelten im Biohaus als unverzichtbar.

Beim Klima spielen Feuchteregulierung und Speichermasse die wesentlichen Rollen. Sinnvoll ist dementsprechend eine Mischbauweise, die Bandbreite reicht vom "Massivhaus" mit Holzdielen bis zum Holzrahmenbau mit schwimmendem Estrich.

## Energie

Energiesparen sollte immer einen ökonomischen Aspekt beinhalten - siehe Kapitel Kosten. Aber in Anbetracht der aktuellen Klimadiskussion wird auch die Nachhaltigkeit immer bedeutender.

Das Energiesparhaus erreicht Optimierungen über zwei Bereiche: Die Hülle (= Bauwerk) bestimmt mit Fensterausrichtung, Dämmqualität und Luftdichtheit über die Wärmegewinne und -verluste, das Technikpaket über Effizienz und den Anteil erneuerbarer Energien. Die Kombination ermöglicht große Energiespar-Potentiale, setzt aber ein harmonisches Gesamtkonzept voraus, das bereits mit der Vorplanung beginnt. Ob Ihr Haus letztendlich z. B. Drei-Liter-Haus oder Passivhaus wird, hängt von den individuellen Vorgaben, einer ausgewogenen Kombination der Komponenten und dem Budget ab.

## Kosten

Ein Energiesparhaus muss nicht teu(r)er sein. Die monatliche Belastung als entscheidender Faktor liegt unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten (KfW-Kredit ESH 40/ 60) und Energiekosten sogar günstiger, vor allem bei sorgfältiger Konzeption. Die höheren Investitionskosten amortisieren sich (je nach Schätzung der Energiepreis-Steigerung) in ca. einem Jahrzehnt. Nicht berücksichtigt sind der höherer Komfort (z. B. Lüftungsanlage) und der bessere Werterhalt.

## Bauberatung und -Planung

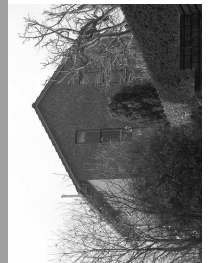
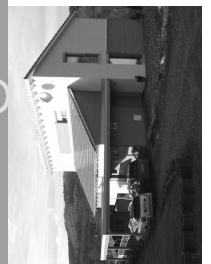
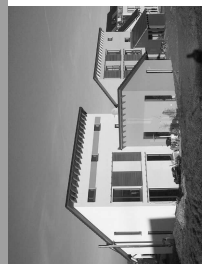
Nie war das Angebot an Informationen größer als in den Zeiten des Internets. Aber das Filtern der wesentlichen, aktuellen und objektiven Meinungen ist (zeit-) aufwendig. Der Hausbau als oft einmalige Entscheidung ist zu wichtig, um sich allein auf Testberichte zu verlassen. Aufgrund individueller Zwänge und Vorstellungen ist eine unabhängige Beratung sinnvoll, möglichst vor dem Grundstückskauf. Gerade das Energiesparhaus benötigt in seiner Komplexität eine ganzheitliche Konzeption. Dann widerlegt es das Vorurteil höherer Kosten und zeigt, dass sich Öko und Architektur sehr gut ergänzen.

Eine individuelle Planung (und Betreuung) kostet Geld - und kann ein Mehrfaches einsparen. Dies geht von der optimalen Nutzung eines preisgünstigen Grundstücks über intelligente, präzise abgestimmte Grundrisse bis zu einer Ausschreibung der Bauleistung, die einen objektiven Vergleich ermöglicht.



b Bb  
bio BAUberatung  
energiesparen  
biohäuser  
beratung

Dipl.-Ing. (FH)  
Ulf Hillebrandt  
Ehrenbacher Weg 2  
65510 Hünstetten  
Fon 06126/959601  
Fax 06126/959602  
uh@bio-bau-beratung.de



www.bio-bau-beratung.de