

# Hausbau: In guter Planung liegt Schlüssel zum Erfolg

**Ein Haus muss man dreimal bauen, bis es passt, heißt es. Wer aber gut plant und nichts dem Zufall überlässt, hat Erfolg.**

Der Weg zum eigenen Haus ist nicht immer leicht und beinhaltet stets auch eine Menge Fragen und Sorgen. Vor allem bei der Finanzierung tauchen immer wieder Probleme auf die sich mit folgendem Schema etwas leichter überblicken und planen lassen: Für den Erwerb des Grundstücks (fällt bei Bauern mitunter weg) müssen in etwa zehn Prozent der Gesamtbaukosten anberaumt werden. Die Aufschließungs- und Baunebenkosten machen um die 15 Prozent aus. Bei den eigentlichen Baukosten sieht es folgendermaßen aus: Der Rohbau plus Fassade schlägt in etwa mit 45 Prozent der Gesamtkosten zu Buche sowie der Innenausbau mit 25 und Außenanlage mit fünf Prozent.

Schon der Grundstückskauf, wenn nötig, ist eine Sache für sich, wenn man bedenkt, wie viele Fehler und Gefahren lauern. Vor dem Kauf eines Grundstücks sollte daher unbedingt in den Flächenwidmungsplan geschaut werden, der bei den Gemeindeämtern zur freien Einsicht aufliegt. Dieser Plan gibt einerseits darüber Auskunft, ob das Grundstück für den Bau eines Hauses gewidmet ist, andererseits ist ersichtlich, wie die angrenzenden Gründe genutzt werden dürfen, also



*Nicht nur Bürogebäude sollen genau geplant werden, um Kosten zu sparen ...*

zum Beispiel als Industrie-, Wohngebiet, landwirtschaftliches Grünland etc. Weiters sollte auch ein Blick in das Grundbuch geworfen werden, ob Servitute (zum Beispiel unterirdische Leitungen) auf dem Grundstück eingetragen sind. Diese mindern nämlich den Kaufpreis, da spätere Wartungs- und Grabungsarbeiten zu Beeinträchtigungen führen können. Es empfiehlt sich auch, noch vor dem Ankauf des Grundstücks den Verlauf der Grundgrenzen von sämtlichen Anrainern bestätigen zu lassen. Ist dann einmal das geeignete Grundstück gefunden, so beginnt der Bauherr zumeist gleich selbst zu planen und begehrt dabei jedoch auch oft einige Fehler.

Es ist daher ratsam, bei der Erstellung des Grundrisses einen professionellen Planer zu Rate zu ziehen. Dieser kostet zwar etwas, doch sein Honorar wird sich im Handumdrehen hereinspielen, wenn man an die gesteigerte Wohnqualität oder an die eingesparten Quadratmeter denkt. So lasen sich schon bei einer um nur fünf Quadratmeter verringerten Grundrissfläche rund 7.000 Euro einsparen.

## Die „Todsünde“ des Hausbaus

Mithilfe vom Professionisten ist es auch möglich, der so genannten "Todsünde" des Hausbaus aus dem

Weg zu gehen, ein nach Norden ausgerichtetes Haus. Es sollte heute eigentlich selbstverständlich sein, ein Haus so zu errichten, dass sich an der sonnigen Südfassade die hauptsächlich benützten Wohnräume und nicht Nebenräume wie Vorraum, Stiegenhaus oder WC befinden. Die Sonne ist nämlich besonders im Winter ein angenehmer und vor allem auch kostenloser Licht- und Wärmespender. Viel weiteres Geld lässt sich auch sparen, wenn man genau überlegt, ob man einen Keller überhaupt braucht. Der Unterschied ist beachtlich, wenn man sich vor Augen führt, dass ein durchschnittlicher Keller 37.000 Euro, eine durchschnittliche Fundamentplatte jedoch nur 7.000 Euro kostet. Die so eingesparten 30.000 Euro können beispielsweise in ein 30 Quadratmeter großes Nebengebäude oder in eine Vergrößerung um 20 Quadratmeter des geplanten Hauses investiert werden.

„Dass oft auch am falschen Platz gespart wird, zeigen die beliebten, weil billigeren, gewendelten oder gedrehten Treppen. Für den täglichen Gebrauch ist jedoch eine geradläufige Treppe mit einem Podest in der Mitte um einiges bequemer, wenn auch in der Errichtung etwas teurer“.

Diesen und ähnliche Tipps erhält der Rat suchende Häuselbauer bei „Baumeister seines Vertrauens“.



... auch bei Privathäusern kommt es auf die Details an.