

| | Bodengutachten | Bauvorschriften | Besonderheiten | Tipps |
|--|--|--|---|---|
| Neubaugebiet | Oft liegt für das Baugebiet ein allgemeines Gutachten vor, das Sie als Indikator nutzen können. Gehen Sie damit zu Erdbauunternehmen um erste Kostenschätzungen einzuholen. Für das eigene Grundstück dann dennoch ein eigenes Bodengutachten erstellen lassen. | Ein gültiger Bebauungsplan ist hier die Regel. Diesen erhalten Sie beim Bauamt (meist auch online). Abweichungen kaum möglich. Architekt kann helfen das Maximale aus dem B-Plan herauszuholen | - Evtl noch Erschließungsmaßnahmen - Dauer der Erschließung kann den Baubeginn verzögern und zu Kostensteigerung beim Haus und Bereitsstellungszinsen führen, daher ist das Timing wichtig | Mit anderen aus dem Baugebiet zusammen Erdarbeiten etc beauftragen, um Kostenvorteile zu erzielen Je nach Erschließungszeit, Vertrag mit Baufirma verhandeln/anpassen |
| Baulücke | Frühzeitig veranlassen. Nur weil Häuser drum herum stehen, heißt nicht, dass es günstig ist dort zu bauen. | Oft ein alter Bebauungsplan vorhanden, von dem Sie ggf abweichen können. Architekt kann helfen, Nachbarbebauung zu prüfen und beste Planung zu erstellen | - belasteter Boden - schwierige Zufahrt - Schwenkbereich des Krans eingeschränkt - Anschluss an bestehende Gebäude - bei Bau mit Keller evtl Spundwände nötig | Bewertung der Baustellenlogistik mit Architekt und auch den Bauunternehmen frühzeitig klären Bauvoranfrage stellen zur Klärung, was gebaut werden kann (Architekt) |
| GS mit Abrisshaus | Wenn bereits ein Keller vorhanden ist, dann diesen auf Feuchtigkeit prüfen Wenn an anderer Stelle des Grundstücks gebaut werden soll, dann Bodengutachten frühzeitig machen | Oft ein alter Bebauungsplan vorhanden, von dem Sie ggf abweichen können. Architekt kann helfen, Nachbarbebauung zu prüfen und beste Planung zu erstellen In manchen Regionen ist eine Abrissgenehmigung erst nach Baugenehmigung möglich | - Entsorgung ggf teurer durch Schadstoffe (Asbest etc) - Baugrube verfüllen, wenn ohne Keller gebaut werden soll | Erdbauunternehmen auch für Abriss anfragen (meist machen diese Firmen beides) Fertighäuser haben hier einen Zeitvorteil, weil das Haus bereits produziert werden kann, wenn das alte Haus abgerissen wird Bauvoranfrage stellen zur Klärung, was gebaut werden kann (Architekt) |
| 2. Reihe Bebauung (Bau hinter einem bestehenden Haus) | Frühzeitig veranlassen. Nur weil Häuser drum herum stehen, heißt nicht, dass es günstig ist dort zu bauen. | Oft ein alter Bebauungsplan vorhanden, von dem Sie ggf abweichen können. Architekt kann helfen, Nachbarbebauung zu prüfen und beste Planung zu erstellen | - längere Leitungswege im Zuge der Hausanschlüsse (Entfernen zum Kanalananschluss an der Straße) - größerer Kran und kleinere LKW erforderlich | Mit zukünftigen Nachbarn frühzeitig sprechen (Architektenpläne und Visualisierung helfen hierbei) Bewertung der Baustellenlogistik mit Architekt und auch den Bauunternehmen frühzeitig klären |
| Hanglage | Frühzeitig veranlassen. Nur weil Häuser drum herum stehen, heißt nicht, dass es günstig ist dort zu bauen. | Je nach Lage (Neubaugebiet, Baulücke, Altbestand etc) | - Stützmauern zur Hangabfangung - Abböschungen im Garten (Außentreppe, Mauern etc) - Abtransport und Deponiegebühren Erde - Drainagen ggf Hebeanlage (Wenn Kanal oben) | Bewertung der Baustellenlogistik mit Architekt und auch den Bauunternehmen frühzeitig klären Mit Keller planen, weil somit mehr nutzbarer Raum geschaffen und der Höhenunterschied ausgeglichen wird |
| Zufahrt im Süden (statt klassisch im Norden) | Je nach Lage (Neubaugebiet, Baulücke, Altbestand etc) | Je nach Lage (Neubaugebiet, Baulücke, Altbestand etc) | - Standardgrundrisse passen meist nicht - Sichtschutz/Schallschutz zwischen Straße und Garten wichtig - ggf höhere Kosten durch längere Leitungswege (Straße im Süden zu Technikraum, wenn dieser im Norden platziert wird) | Architekt kann hier verschiedene Optionen geben Sichtschutz von Anfang an einplanen (falls Garten im Süden auf Straßenseite) Technikraum sollte an Straßenseite liegen, für kurze Wege |
| Immer prüfen: | Erdbebenzone? | Schneelastzone? | Windlastzone? | |
| Hier könnt ihr die Punkte für euer Grundstück prüfen: | hausbauexperte.net —> „Tools“ | | | |
| Baustellenlogistik prüfen | Zufahrtsbreite min 4m | Kranstellplatz ca 8 x 10m an der Straße —> Straßensperre auf Grundstück —> Kranplatz Schwenkbereich frei? | Lagerflächen für Baumaterial ca 4 x 5m | Am besten Grundstück mit favorisierten Bauunternehmen besichtigen |