Bauen & Sanieren

Gutachten frühzeitig vor dem Bau

Frühzeitig vor einem Hausbau sollte der Baugrund fachmännisch von einem Gutachter geprüft werden, rät die Gütegemeinschaft Fertigkeller (GÜF).

Denn ein geologisches Baugrundgutachten gebe unvermeidbare Informationen über die Zusammensetzung und Tragfähigkeit des Bodens, über die Grundwasserverhältnisse und etwaige Verunreinigungen des Erdreichs. „Nur mit einem professionell erstellten Gutachten kann die Bauplanung und Bauausführung dauerhaft sicher erfolgen“, erklärt GÜF-Fachmann Florian Geisser.



Vor dem Hausbau sollte der Baugrund analysiert werden. Werkfoto: GÜF/Bürkle Kellerbau

Gutachten vom Profi

Wie ist die Zusammensetzung des Bodens? Wie hoch steht das Grundwasser? Sind spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich, um die spezifische Last des Hauses zu tragen? Bedarf es eines teilweisen oder vollständigen Bodenaustauschs? Diese und weitere Fragen klärt ein fachmännisch angefertigtes Baugrundgutachten und stellt damit die Planungsgrundlage für viele weitere Arbeiten im Rahmen des Hausbaus dar. Zu achten sei darauf, so der Fachmann, dass das Gutachten professionell ausgeführt und die Daten ausführlich ausgewertet werden. Ein vollständiges und korrektes Gutachten umfasse eine Vielzahl an Inhalten und Anlagen - von der exakten Beschreibung der Geologie über Angaben zu Erdbebenzonen, geologischer Untergrund- und Baugrundklassen sowie zur Frostsicherheit und Versickerungsfähigkeit bis hin zu Bohr- und Rammprofilen der Geländeversuche und etwaigen Laborprüfberichten zur chemischen Analytik sowie rechnerische Nachweise. „Sogenannte Kurzberichte oder ausschließlich tabellarische Beurteilungen bieten zur Beurteilung komplexer geologischer Sachverhalte und vor allem bei Abweichungen von Standardsituationen auf dem Baugrundstück schlichtweg eine unzureichende Planungsgrundlage und deuten auf ein leider minderwertig angefertigtes Gutachten hin“, so der Experte der Gütegemeinschaft.



Bohrungen bis tief ins Erdreich hinein sind für ein fundiertes geologisches Baugrundgutachten zwingend erforderlich. Werkfoto: GÜF/Glatthaar Keller

Wer schon vor dem Grundstückskauf nach etwaigen Herausforderungen am Bauplatz Ausschau halten möchte, dem empfiehlt Geisser, auf die Straßennamen zu achten. Diese können mitunter erste Hinweise auf die Beschaffenheit des Bodens geben. „Tauchen Begriffe wie Aue, Lehmberg oder Steinbruch im Straßennamen auf, kann dies unter Umständen auf aufwendigere Gründungsmaßnahmen vor Baubeginn hindeuten. Sicherheit gibt allerdings nur das geologische Baugrundgutachten“, schließt der Profi aus dem badischen Sasbach.

Ebenerdig wohnen im Bungalow

In 1960er-Jahren erlebte der Bungalow seine Blütezeit und avancierte zum Statussymbol für die Mittelschicht. Heute erfreut sich die Bauweise wieder großer Beliebtheit. Ebenerdiges Wohnen mit großräumigem Küchen-, Ess- und Wohnbereich bleibt attraktiv. Fast alle Räume haben Zugang zum Garten.

Die klare Architektur und die kompakte Bauform eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. So kann der Grundriss flexibel nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen verändert werden. Auf tragende Wände oder Balken müssen Modernisierende weniger Rücksicht nehmen als bei mehrgeschossigen Häusern. Zwischenwände zu entfernen, stellt meist kein Problem dar. Attraktiv für junge Familien ist die Chance, anzubauen oder aufzustocken. Man kann eine Einliegerwohnung integrieren, um sie als Homeoffice, für Kinder oder pflegebedürftige Eltern zu nutzen.

Wer sich für den Kauf und die Modernisierung eines älteren Bungalows entscheidet, sollte besonderes Augenmerk auf die Dämmung von Dach und Außenwänden legen. Oft sind die Fenster erneuerungsbedürftig. Wurde die Heizungsanlage lange nicht mehr modernisiert, besteht Handlungsbedarf. Ihre Energie- und CO_2-Bilanz können Sanierende weiter verbessern: Das Flachdach eignet sich sehr gut, um eine Photovoltaikanlage zu installieren. Eine Dachdämmung bezuschusst das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) mit bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten. Auch die KfW bietet passende Förderungen an: Ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 Euro gewährt das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (Programm 261). „Altersgerecht Umbauen“ (Programm 159) hilft, Barrieren zu beseitigen.



Der Bungalow gewinnt als Wohnkonzept immer neue Anhänger. Werkfoto: SchwörerHaus/J. Lippert/BHW

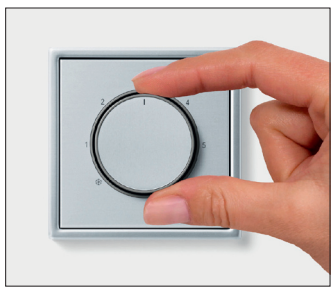
Heizwärme



Dank entsprechender Heiztechnik lässt sich die Sommersaison im Wintergarten - unabhängig von der aktuellen Wetterlage - nach Belieben verlängern. Das wunderbare Gefühl, mitten im Grünen zu sitzen, wird lediglich dadurch getrübt, dass durch die großzügigen Glasfassaden wertvolle Heizwärme entweichen kann. Das treibt wiederum die Energiekosten in die Höhe. Abhilfe schaffen die Aluminium-Rollläden eines Spezialisten. Sie haben eine dämmende Funktion, da sich zwischen Rollladenpanzer und Fensterglas eine isolierende Luftschicht bildet. Somit bleibt die Heizwärme erhalten. Dabei muss niemand im Dunkeln sitzen: Speziell gelochte Select-Profil-Lichtschienen, die in individuell wählbaren Abständen die herkömmlichen Lamellen ersetzen, lassen ausreichend Helligkeit herein. Werkfoto: Schanz

Ein Griff genügt

20 Grad im Wohnzimmer, 17 Grad im Schlafzimmer - das empfiehlt das Umweltbundesamt für ein optimales Raumklima. In vielen Haushalten ist es jedoch wärmer als nötig. Schon ein Grad weniger spart laut Öko-Test rund sechs Prozent Heizkosten. Mit den Raumthermostaten eines Herstellers, passend für verschiedene Heizsysteme, können Nutzer die Temperatur in Haus oder Wohnung einfach und komfortabel regulieren. Das schont Ressourcen und den Geldbeutel. Die Geräte bieten praktische Funktionen wie interne und externe Temperaturfühler, Temperatursturzerkennung oder Nachtabsenkung. So passen sich die Thermostate automatisch an die jeweilige Situation an. Die Bedienung ist bewusst schlicht gehalten: drehen und drücken - ähnlich wie beim Dimmer. Ein Griff am Stellrad genügt, um die Temperatur einzustellen. Symbole um das Stellrad herum erleichtern das Ablesen.



Wohlfühltemperaturen im Handumdrehen: Mit den Raumthermostaten heizt man effizient. Werkfoto: jung.de

Parkgebühren

Künftige Bauherren sollten es nicht versäumen, sich nach Höhe und Fälligkeit der Bereitstellungszinsen zu erkundigen und gegebenenfalls darüber zu verhandeln. Bereitstellungszinsen gehören zu den Finanzierungskosten - und wie bei allen Finanzdienstleistungen steckt der Teufel im Detail: Wer seine Darlehenszusage hat, das Geld aber noch nicht abruft, weil noch keine Rechnungen zu begleichen sind, muss meist spätestens nach drei Monaten Zinsen für die Bereitstellung zahlen. Während die Bank das Darlehen bereithält, kann sie es, wenn überhaupt, nur kurzfristig anlegen und keinen Maximalertrag erreichen. Für diesen Verlust lässt sie sich mit den Bereitstellungszinsen entschädigen. Bauherren mit knapp kalkulierter Finanzierung sollten ich vor der Unterschrift unter den Kreditvertrag über die Modalitäten informieren, die eintreten, wenn der Kredit zwar bestellt, aber nicht, wie ursprünglich geplant, abgerufen wird. Manche Bausparkassen nehmen Bereitstellungszinsen erst nach einem dreiviertel Jahr, andere Kreditinstitute hingegen bereits ab dem dritten Monat.

Herstellernachweise: **Gutachten:** Gütegemeinschaft Fertigkeller e.V. (GÜF), Flutgraben 2, 53604 Bad Honnef, Tel.: 02224/9377-0; **Ebenerdig:** BHW Bausparkasse AG, Lubahnstr. 2, 31789 Hameln, Tel.: 05151/18-6700; **Heizwärme:** Schanz Rollladensysteme GmbH, Forchenbusch 9, 72226 Simmersfeld, Tel.: 07484/92910; **Ein:** Albrecht Jung GmbH & Co. KG, Volmestr. 1, 58579 Schalksmühle, Tel.: 02355/8060; **Parkgebühren:** Berliner Pressebüro (be.p), Grabbeallee 46, 13156 Berlin, Tel.: 0160/97346405; Redaktionelle Bearbeitung: AST