

Gut zu wissen...



- Baustoff Blähton
- Service
- Energiesparen / Ökologie
- allgemeine Bau-Informationen

Bauwissen von A bis Z

Infos rund um das eigene Haus

Bauwissen von A bis Z

Infos rund um das eigene Haus

Wer mit dem Gedanken spielt, ein Haus zu bauen, wird sehr schnell feststellen, dass er mit einer Vielzahl von Themenbereichen konfrontiert wird, mit denen er sich in seinem bisherigen Leben nicht oder nur sehr wenig beschäftigt hat. Bauen ist mehr als nur einen passenden Grundriss und eine ansprechende Außenansicht zu finden. Neben der Grundstücksfrage müssen zahlreiche Behördengänge absolviert und Fragen bezüglich der Finanzierung und Versicherung des Objektes geklärt werden.

Bei einem solchen Vorhaben ist es hilfreich, einen kompetenten Partner an seiner Seite zu haben, der auf langjährige Erfahrungen auf diesem Gebiet zurückblicken kann.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen die Besonderheiten unseres Unternehmens etwas näher bringen und Sie über unsere Philosophie und unsere Bauweise informieren.

Als faire Partner unserer Bauherren wollen wir auch Themenbereiche ansprechen, die über den eigentlichen Kauf eines Hauses hinausgehen. Neben Informationen über aktuelle Entwicklungen im Bereich Energiesparen finden Sie hier beispielsweise auch Wissenswertes über Bebauungspläne, Finanzierungen, Versicherungen sowie einige bauspezifische Begriffserklärungen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und laden Sie ganz herzlich zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch in einem unserer Beratungsbüros ein.



Dipl.-Ing. Carsten Schröder - VarioSelf® Gründer

Mit den **Navigationselementen** am oberen und unteren Bildrand sowie durch Anklicken unterstrichener Textstellen (Hyperlinks) können Sie sich wie auf einer Webseite durch das Dokument bewegen.

Inhalt:

Zu Hause mit uns:

Über uns - die VarioSelf Gruppe	4
Der Stoff, aus dem die (T)räume sind	6
Schnell & individuell - die VarioSelf Bauweise	7
So einzigartig wie Sie	8

Unser Service:

Wir machen das für Sie	10
--	----

Energiesparen:

Unsere zuverlässigste Energiequelle	12
Gut gedämmt ist halb gewonnen	13
Es geht auch anders - alternative Heizsysteme	15

Wissenswert:

Informationen rund um den Hausbau	18
An alles gedacht?	22
Bebauungspläne - gewusst wie	23
Ortstermin - Probewohnen auf Rügen	25
Index - Alles auf einen Klick	26
VarioSelf Partner in Ihrer Nähe	27



Zu Hause mit uns

Zuverlässige Baupartner

seit über 25 Jahren

Über uns

Blähton

Bauweise

Variabilität

Service

Energiesparen

Dämmung

Alternative Heizungssysteme

Informationen rund um den Hausbau

Versicherungen

Bebauungspläne

Probewohnen

Index

Kontakt aufnehmen

Zu Hause mit uns

Über uns - die VarioSelf® Gruppe

Ein kurzer Überblick über die Firmengeschichte und -philosophie von der Gründung bis zum heutigen Tage.

Ein Unternehmen mit Tradition

Im Jahr 1939 gründete Paul Schröder ein Bauunternehmen mit Sitz in Lunden im nördlichen Schleswig-Holstein.

Das Unternehmen machte sich in den ersten Jahren vor allem im Bereich Hochbau einen Namen und war am Bau von Flugplätzen, Schwimmbädern und mehreren Dorfschulen in der Umgebung beteiligt.

Ab 1950 kamen auch Tätigkeitsbereiche im Tiefbau hinzu; Hauptauftraggeber in dieser Zeit war die Deutsche Bundesbahn, die von der Paul Schröder Bauunternehmung GmbH viele hundert Kilometer Erdkabel verlegen ließ.

Der Bereich Einfamilienhausbau zählte damals noch nicht zu den Schwerpunkten des Unternehmens, wurde aber im Laufe der Zeit immer mehr ausgebaut.

1978 übernahm Carsten Schröder nach Abschluß seines Ingenieur-Studiums das Unternehmen von seinem Vater. In den folgenden Jahren verlagerte sich der Tätigkeitsschwerpunkt immer mehr in Richtung Einfamilienhausbau.

Blähton - eine Begegnung mit Folgen

Um sich von Mitbewerbern in der Region deutlicher abheben zu können, suchte Carsten Schröder nach einem Baustoff, der sich von der konventionellen Stein-auf-Stein Bauweise unterschied. Hierbei sollte aber nicht auf die Vorteile einer massiven Bauweise verzichtet werden. Durch einen befreundeten Architekten bekam Carsten Schröder zum ersten Mal intensiveren Kontakt mit dem

Baustoff Blähton. Wandelemente aus diesem Baustoff vereinigen all das, worauf es beim Hausbau ankommt: sie sind massiv, ökologisch einwandfrei und bieten hervorragende Wärme- und Speichereigenschaften.

Zu guter Letzt gewährleisten die Vorfertigung von kompletten Bauteilen und die Möglichkeit, auf einen Innenputz zu verzichten, entscheidende Vorteile gegenüber einer konventionellen Bauweise.

Variabel trotz Vorfertigung

Carsten Schröder gründete 1982 die VarioSelf® Lizenzvergabe OHG und baute noch im gleichen Jahr das erste VarioSelf® Blähton-Haus. In den folgenden Jahren wurden Einfamilienhäuser parallel aus Blähton und in konventioneller Bauweise erstellt.

Da sich mit der Zeit jedoch herausstellte, dass die Vorteile der Blähtonbauweise bei weitem überwiegen und auch bei den Bauherren hervorragend ankamen, entschloss sich das Unternehmen, zukünftig ausschließlich Blähtonhäuser zu bauen.

Hierbei wurde der Variabilität eine besondere Bedeutung beigemessen, denn trotz der Vorfertigung der Blähtonelemente sind den Wünschen der Bauherren keine Grenzen gesetzt. Jedes VarioSelf® Haus wird individuell geplant; die Grundrissvorschläge in unserem Katalog dienen lediglich als Anregung für unsere Bauherren.



Die Franchise-Idee

Die Erfahrungen, die Carsten Schröder im Laufe der Jahre beim Bau mit Blähton-Wandelementen sammelte, sollten nun auch an andere Bauunternehmen weitergegeben werden.

Man beschloss, ein Franchise-System zu entwickeln und konnte 1991 den ersten VarioSelf® Franchisepartner gewinnen. Bis heute sind zahlreiche Partner-Unternehmen in ganz Deutschland hinzugekommen, die teilweise auch mehrere Verkaufsbüros unterhalten.

Zu Hause mit uns

VarioSelf®
+ --- Massivhäuser - natürlich aus Ton

+ - - - - -
|
| Umweltschutz gehört
| bei uns zum
| guten
| Ton

Zu Hause mit uns

+ - - - -
VarioSelf®
+ - - - -
Massivhäuser - natürlich aus Ton

[Über uns](#)

[Blähton](#)

[Bauweise](#)

[Variabilität](#)

[Service](#)

[Energiesparen](#)

[Dämmung](#)

[Alternative Heizungssysteme](#)

[Informationen rund um den Hausbau](#)

[Versicherungen](#)

[Bebauungspläne](#)

[Probewohnen](#)

[Index](#)

[Kontakt aufnehmen](#)

Zu Hause mit uns

Der Stoff, aus dem die (T)räume sind

Gesundes Wohnen liegt mehr denn je im Trend. Die repräsentative Studie des Bundesumweltministeriums (BMU) zum Umweltbewusstsein der Deutschen aus dem Jahre 2006 macht es deutlich: Klimawandel, Energiewende und umweltbedingte Gesundheitsrisiken sind für immer mehr Menschen in unserem Land Themen von großer Aktualität. So messen 93% der Befragten dem Umweltschutz eine zentrale Bedeutung bei; nach den drängendsten Problemen Deutschlands gefragt, rangiert er auf Rang zwei. Und: immer mehr Menschen sind auch bereit, sich persönlich und aktiv für eine lebenswertere Umwelt und mehr Gesundheit zu engagieren.

Umweltschutz in den eigenen vier Wänden

Wie wohl kaum ein anderer Bereich bietet der Bau des eigenen Hauses dem Einzelnen vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv für den Schutz unserer Umwelt zu engagieren. Neben modernen Energiesparkonzepten und der Nutzung erneuerbarer Energien sind es vor allem die Bauweise und die Wahl der Baumaterialien eines Hauses, mit denen sich in punkto Umweltverträglichkeit viel erreichen lässt.

An dieser Stelle soll dem Bauinteressenten der Werkstoff Blähton vorgestellt werden, ein Werkstoff, der dem Wunsch nach ökologisch verträglicher Bauweise, Energieeffizienz und gesundem Raumklima voll entspricht und nicht ohne Grund vielen als das ideale Baumaterial für nordeuropäische Klimabedingungen gilt.

Blähton - ein Stoff, der es in sich hat

Den meisten von uns wohl nur als Hydrokultur-Granulat bekannt, wird Blähton in den USA bereits seit den Zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts als Baustoff verwendet. Über Dänemark, wo das System seit nunmehr fünfzig Jahren weiterentwickelt und perfektioniert wird, erreichte die revolutionäre Idee schließlich Deutschland.

Das Prinzip ist einfach, aber genial: aus natürlichem Ton, der vor etwa 100 Millionen Jahren aus organischen Ablagerungen der Binnenmeere entstand, werden in einem Drehofen Kugeln mit einer harten Oberfläche gebrannt. Dabei verbrennen alle unerwünschten organischen

Stoffe und es entsteht ein unverwüster Baustoff mit hervorragenden bauphysikalischen Eigenschaften. Die keramische Außenschale der Blähtonkugel verfügt über eine besonders gute Wärmespeicherfähigkeit; die in ihrem Kern eingeschlossene Luftzellenstruktur gewährleistet eine überdurchschnittliche Wärmedämmung.

Das bedeutet, dass man im Winter bei niedrigen Außentemperaturen auch mit gedrosselter Heizung auskommt und trotzdem nicht frieren muss. Im Sommer bei hohen Außentemperaturen bleiben die Wände innen angenehm kühl und halten eine gleichbleibende Temperatur. Das spart Heizkosten im Winter und belebt im Sommer.

Gesundes Wohnklima garantiert

Bei einer relativen Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60% fühlt sich der Mensch am wohlsten. Eine höhere Wasserdampfkonzentration muss durch die Wände abgeleitet werden können, ohne dort zu kondensieren. Blähtonwände gleichen unterschiedliche Luftfeuchtigkeit durch gute Speicherfähigkeit aus, schädliche Kondenswasser- und Schimmelbildung wird dank guter Wasserdampfdiffusion verhindert.

Gesundheitsbeeinträchtigende Ausgasungen sind von vorn herein ausgeschlossen. Auch vor krankmachendem Lärm schützt das Blähtonhaus seine Bewohner: die porige Wandstruktur ist optimal geeignet, Schallwellen gleichermaßen zu brechen und zu absorbieren.

Blähtonkugeln



Vorteile der Blähtonbauweise

- individuelle Planung und Produktion (keine Rastermaße oder Standardelemente)
- umweltverträgliches Produkt
- zu 100% aus natürlichen Rohstoffen hergestellt
- angenehmes, gesundes Raumklima
- Innenputz wird nicht benötigt
- trockene Rohbauten ohne Austrocknungszeit
- größere Netto-Wohnfläche (im Vergleich zu konventioneller Bauweise)
- geringere Kosten durch kürzere Rohbauzeiten
- zeitgenaue und termingerechte Montagezeiten
- keine Stemmarbeiten: Leerrohre, Dosen, Aussparungen und Schlitze für die Sanitär- und Elektroinstallation sind werkseitig integriert
- DIN-gerechte Produktion und Überwachung

Zu Hause mit uns

Schnell und individuell - die VarioSelf® Bauweise

Wer sich für ein Massivhaus in der sogenannten Blähton-Großtafelbauweise entscheidet, darf sich schon bald über etliche nicht unerhebliche Vorteile gegenüber konventionell gebauten Häusern freuen.

Ein System mit entscheidenden Vorteilen

Als wichtigster Pluspunkt des VarioSelf® Systems dürfte wohl die kurze Bauzeit gelten: die Wandelemente aus etwa 60% Blähton, 30% Sand und 10% Zement werden als millimetergenaue Umsetzung des individuellen Bauplanes in witterungsunabhängigen Produktionsanlagen vorgefertigt, ihre Montage vor Ort lässt sich bei Häusern mit einer Grundfläche von bis zu 200 m² an einem einzigen Tag bewerkstelligen.

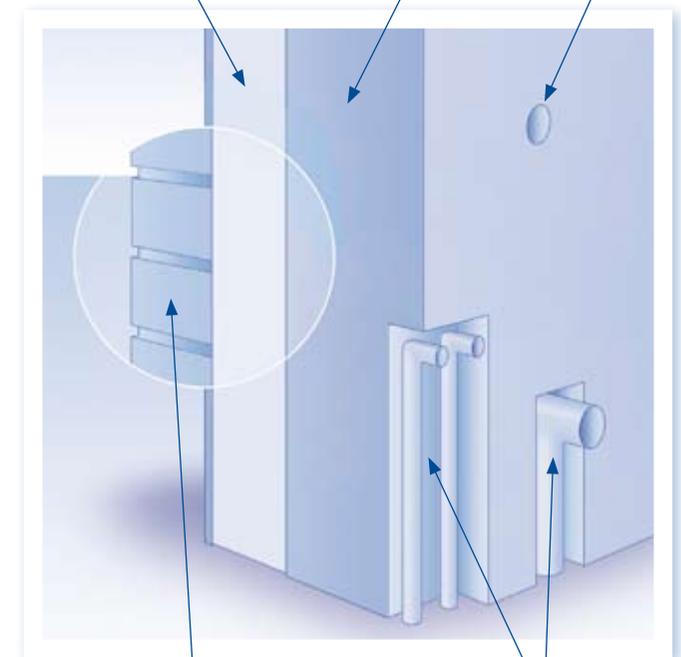
Als besonderer Vorteil der vorgefertigten Wandelemente erweist sich auch die Möglichkeit, schon bei der Produktion maßgenaue Aussparungen, Wandöffnungen und ein Leerrohrsystem für die gesamte Sanitär- und Elektro-Installation zu integrieren, welche so um vieles kostengünstiger von Handwerkern durchgeführt oder sogar zum größten Teil durch Eigenleistung erbracht werden kann.

Ein weiterer Vorzug der Blähtonbauweise: ein Innenputz wird nicht benötigt. Somit muss der Rohbau nicht erst trockengeheizt werden und steht für die nachfolgenden Gewerke früher bereit. Angenehmer Nebeneffekt: durch den Verzicht auf Innenputz stehen im Vergleich zur konventionellen Bauweise bei gleicher Grundfläche ca. 3% mehr Netto-Wohnfläche zur Verfügung.

Die Ausgangsprodukte der Wandelemente sind bereits durchs Feuer gegangen und erfüllen die Anforderungen der DIN

4102 hinsichtlich der Brandsicherheit. Blähton-Wände sind gegen Schimmel, Fäulnisbildung und Verrottung resistent, frostbeständig und statisch stabil. Die Wandelemente werden entsprechend dem Qualitätssicherungssystem und dem Umweltsicherungssystem nach ISO hergestellt.

Wärmedämmverbundsystem Blähtonwand Steckdose



Alternativ: Vormauerziegel

Wandaussparungen

Witterungsunabhängige Produktion in einer Werkshalle

Transport der Wandelemente

Montage der Erdgeschosswände

Zu Hause mit uns
VarioSelf®
--- Massivhäuser - natürlich aus Ton

Zu Hause mit uns

So einzigartig wie Sie

Schon bei der Gründung von VarioSelf® stand die Variabilität der Gebäude im Vordergrund, was sich letztendlich auch im Firmennamen niederschlug. Alle Bauherren sind individuelle Persönlichkeiten mit vielfältigen Ansprüchen und Bedürfnissen, die sich nicht in vorgegebene Grundrisse und starre Hausformen pressen lassen.



Zunächst einmal erscheint das Unterfangen, jedes Haus individuell zu planen und trotzdem vorgefertigte Wandelemente zu verwenden, zwar widersprüchlich, aber das seit Jahren bewährte VarioSelf® System hat diese Aufgabe mit Bravour gemeistert.

Jedes Wandelement eines Gebäudes wird detailgetreu geplant und enthält neben einem Leerrohrsystem für die Sanitär- und Elektroinstallation auch die erforderlichen Aussparungen für Fenster, Türen, Lichtschalter und Steckdosen.

So hat jedes VarioSelf® Haus seine persönliche Eigenart und es finden sich kaum zwei völlig identische Gebäude.

Auch unzählige außergewöhnliche Sonderwünsche sind in den vergangenen 25 Jahren realisiert worden.

Trotz dieser individuellen Gestaltung entstehen unseren Bauherren für diesen Planungsaufwand keine Mehrkosten. Der Preis eines Gebäudes definiert sich ausschließlich über die Größe, die Ausstattung und statische Erfordernisse.

Ihre VarioSelf® [Berater](#) vor Ort verfügen über langjährige Erfahrungen in der Planung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und sind Ihnen bei der individuellen Grundrissfindung gerne behilflich.

Gleiches gilt selbstverständlich auch für die Ausstattung Ihres neuen Hauses. Alle in der Baubeschreibung dargestellten Ausstattungen stellen nur Vorschläge dar - Sie bestimmen die Details, wir übernehmen die Umsetzung.



Formteile wie diese Giebelwand können in einem Stück montiert werden



Bei der Errichtung des Dachstuhles ist traditionelle Handwerkskunst gefragt



Auch die Verblendung und die Dacheindeckung erfolgen in konventioneller Bauweise



Unser Service

Rundum sorglos

und in besten Händen

Unser Service

Wir machen das für Sie

Auch in den Bereichen, die nicht unmittelbar mit dem Bau Ihres Hauses zusammenhängen, lassen wir Sie nicht im Regen stehen. Von der Finanzierung Ihres Bauvorhabens bis zur Versicherung des fertigen Objektes erhalten Sie von Ihrem VarioSelf® Partner hilfreiche Ratschläge.

Finanzierungs-Service

Die Finanzierung stellt einen eminent wichtigen Teil eines jeden Bauvorhabens dar. In der Regel ist man an einen Darlehensvertrag über zehn oder mehr Jahre gebunden, daher sollte hier besonders sorgfältig und vorausschauend geplant werden.

Leider werden in diesem Bereich häufig Fehler begangen, die später nicht mehr korrigiert werden können und nicht selten in finanziellen Schwierigkeiten enden. Dies kann verhindert werden, indem vorab eine detaillierte Finanzanalyse und ein auf realistischen Eckdaten basierender Finanzierungsplan erstellt wird.

Die VarioSelf® Mitarbeiter verfügen über langjährige Erfahrungen in der [Finanzierung](#) von Immobilien und stehen Ihnen gerne für alle Fragen und ein auf Sie persönlich zugeschnittenes Angebot zur Verfügung.

Grundstücks-Service

Neben der Wahl des Gebäudes und des Grundrisses stellt die Suche nach einem geeigneten Grundstück einen bedeutsamen Schwerpunkt jedes Neubauvorhabens dar. Die Entscheidung für ein Grundstück sollte sorgfältig abgewägt werden, da sie später naturgemäß nicht mehr revidiert werden kann.

Ihr VarioSelf® Partner hält umfangreiche Informationen über Baugrundstücke in Ihrer Region parat, ein Blick auf unsere [Homepage](#) gibt Ihnen einen ersten Überblick. Einige Partner im VarioSelf® Verbund erschließen auch eigene Baugebiete – somit erhalten Sie alles aus einer Hand.

Sorglospaket

Neben den Unterlagen für den Bauantrag, die selbstverständlich zum Leistungsumfang eines VarioSelf® Hauses gehören, gibt es zahlreiche Behördengänge und Anträge, die bei einem Bauvorhaben erledigt werden müssen. Strom, Wasser, Abwasser und Gasanschlüsse müssen beantragt werden und auch für die Banken sind etliche Formulare auszufüllen.

Unsere erfahrenen Mitarbeiter stehen Ihnen hierbei nicht nur mit Rat und Tat zur Seite, sondern übernehmen auf Wunsch den kompletten »Behördenmarathon«, damit Sie den Bau Ihres Eigenheims vollends [genießen](#) können.



Gartenanlage

Neben einer sorgfältigen Planung des Gebäudes spielt natürlich auch die Gestaltung der Außenanlagen eine wichtige Rolle für den perfekten Gesamteindruck eines Bauvorhabens. Auch in diesem Bereich verfügen die VarioSelf® Partner über langjährige Erfahrungen und sind Ihnen gerne behilflich.

Garagen und Carports

Selbstverständlich erhalten Sie auch Garagen und Carports von Ihrem VarioSelf® Partner. Damit sich in Kombination mit dem Wohnhaus ein homogenes Gesamtbild ergibt, planen wir auch diese Gebäude individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen, vom einfachen Carport bis zur ins Wohnhaus integrierten Doppelgarage.



Energiesparen

Nicht nur

eine Frage des Geldbeutels

Unsere zuverlässigste Energiequelle

Das Thema Energiesparen hat in vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Darauf haben selbstverständlich auch die Bauunternehmen reagiert und ihre Werbung entsprechend fokussiert. Leider fehlte es bisher jedoch an festgelegten Definitionen bestimmter Begriffe durch den Gesetzgeber. Das soll sich mit der neuen Energieeinsparverordnung ändern.

Mehr Sicherheit dank »Effizienzhaus«-Label

Bisher waren Bauunternehmen relativ frei darin, Begriffe wie beispielsweise »3-Liter-Haus« nach eigenen Richtlinien zu definieren. Das konnte dazu führen, dass der tatsächliche Energiebedarf ein solches Gebäude bei verschiedenen Herstellern wegen unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen stark variierte.

Die einzig objektive Möglichkeit, unterschiedliche Gebäude verschiedener Hersteller direkt miteinander zu vergleichen, war bislang der Blick in den Energiepass. Dieser wird jedoch in der Regel erst erstellt, wenn ein Vertrag bereits unterschrieben wurde und es für einen Vergleich zu spät ist.

Mit der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) soll neben deutlich strengeren energetischen Anforderungen für Neubauten auch mehr Einheitlichkeit am Markt erreicht werden. Möglich wird dies durch das neue »Effizienzhaus«-Label, einem von der Deutschen Energie-Agentur ([dena](#)), dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ([BMVBS](#)) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau ([KfW](#)) entwickeltem Qualitätssiegel für energieeffiziente Häuser.

Entsprechende Effizienzhausklassen finden sich auch bei den neuen Förderstandards der KfW-Bank: Die Bezeichnungen KfW-Effizienzhaus 55, 70 und 100 geben an, mit wieviel Prozent des maximal zulässigen Energiebedarfs ein Gebäude auskommt. In entsprechend unterschiedlicher Höhe fallen die Zinssätze und die Höhe der Fördergelder der KfW aus. Hierbei gilt: kleinere Effizienzzahl - höhere Förderung.

Natürlich können auch alle VarioSelf® Häuser so ausgestattet werden, dass die KfW-Förderungen in Anspruch genommen werden können. Ihr Berater wird Ihnen die erforderlichen Maßnahmen gerne bei einem Gespräch erläutern.

Wichtige Aspekte beim Energiesparen

Um ein Gebäude energetisch optimal zu gestalten, müssen alle Bauteile, die für diesen Bereich relevant sind, gut aufeinander abgestimmt werden. Neben einem modernen Heizungssystem und einer guten Wärmedämmung spielt auch die Dichtigkeit eines Gebäudes eine entscheidende Rolle.

So ist es beispielsweise wenig hilfreich, eine moderne, energiesparende Heizungsanlage einzubauen und dabei die Dämmung der Außenbauteile zu vernachlässigen, was in der Praxis jedoch leider häufig vorkommt. Daher legt VarioSelf® besonderen Wert auf diesen Bereich, denn hier kann später nur noch mit sehr großem Aufwand nachgebessert werden. Selbstverständlich sind alle VarioSelf® Häuser mit hochwertigen Brennwert-Gasthermen ausgestattet, so dass Sie auch zukünftigen Energiepreiserhöhungen relativ gelassen entgegen sehen können.

Auch wenn Sie sich für alternative Heizsysteme interessieren, sind Sie bei uns an der richtigen Adresse. Viele unserer Musterhäuser sind mit unterschiedlichen Wärmepumpen, Solaranlagen oder Pelletsheizungen ausgestattet, so dass wir Ihnen diesbezüglich auch tatsächliche Erfahrungswerte liefern können.

Energiepass

Für jedes Gebäude, das in Deutschland neu errichtet wird, muss ein Energiepass erstellt werden. Dieser gibt den rechnerischen Energieverbrauch des Gebäudes wieder, der zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung erforderlich ist.

Die so errechneten Werte sind zwar dazu geeignet, Gebäude aus energetischer Sicht miteinander zu vergleichen, sagen aber wenig über die tatsächlich anfallenden Heizkosten aus. Diese werden nämlich in nicht unerheblichem Maße von einem rechnerisch nicht erfassbaren Faktor beeinflusst: den Bewohnern.

Wenn jemand bei - 20° C Außentemperatur trotzdem 30° C in seinem Wohnzimmer haben möchte oder auch im Winter die Fenster kippt, wird der rechnerische Energieverbrauch sicherlich erheblich überschritten. Auch ein Abweichen der tatsächlichen Außentemperatur von der bei der Berechnung zu Grunde gelegten Durchschnittstemperatur hat logischerweise Auswirkungen auf den Energieverbrauch eines Gebäudes.

Moderne Dämm- und Heizsysteme, wie sie bei VarioSelf® Häusern eingesetzt werden, bieten zwar eine hervorragende Basis, um Energie und damit Kosten zu sparen, aber auch die Bewohner eines Gebäudes sollten einige Grundsätze beachten, um die Umwelt und den eigenen Geldbeutel nachhaltig zu schonen.

Gut gedämmt ist halb gewonnen

Wenn man sich mit der Thematik der Gebäude-Dämmung beschäftigt, stößt man immer wieder auf Fachbegriffe, die hier kurz erläutert werden sollen.

Dämmstoffe

Bei der Dämmung eines Gebäudes kommen hauptsächlich Glas- und Mineralwolle im Bereich der Wände und des Daches, sowie geschäumte Kunststoffe im Bereich der Sohlplatte zum Einsatz.

Dämmstoffe aus natürlichen Materialien wie Schafwolle oder Zellulose spielen nur eine untergeordnete Rolle, da bei diesen Materialien die Kosten erheblich höher liegen und die Dämmwerte bei gleicher Materialstärke deutlich schlechter sind.

Vor allem auch eine Dämmung im Bereich der Sohlplatte hat in den letzten Jahren an Wichtigkeit gewonnen.

Wärmeleitfähigkeitsgruppe (WLG)

Dämmstoffe sind in unterschiedlichen Wärmeleitgruppen erhältlich. Die Maßeinheit für die WLG ist W/mK. Generell gilt: je niedriger dieser Wert, desto besser die Wärmedämmung.

Die eingesetzten Dämmmaterialien sollten mindestens einen Wert von 0,040 W/mK aufweisen, besser wäre ein Wert von 0,035 W/mK oder niedriger.

Luftdichtigkeit

Diese Thematik hat in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen. Undichte Bauteile verursachen unter Umständen erhebliche Wärmeverluste und sind damit nicht nur für höhere Energiekosten, sondern auch für eine stärkere Belastung des Klimas verantwortlich.

Ebenso ist Schimmelbildung innerhalb von Gebäuden häufig auf undichte Bauteile zurückzuführen. Daher ist der Dichtigkeit eines Gebäudes höchste Aufmerksamkeit zu widmen. Vor allem im Leichtausbau muss sorgfältig gearbeitet werden, um später keine unliebsamen Überraschungen zu erleben.

Kontrollierte Be- und Entlüftung

Leider bringt die Luftdichtigkeit moderner Einfamilienhäuser auch Nachteile mit sich. Durch die extrem gut abgedichtete Gebäudehülle findet nur noch ein sehr geringer Luftaustausch statt. Das hat zur Folge, dass Feuchtigkeit, die in einem Gebäude entsteht, nicht mehr durch Leckagen entweichen kann.

Gerade auch in dieser Hinsicht können Blähtonwände mit ihrer Fähigkeit, Feuchtigkeit aufzunehmen und wieder abzugeben, entscheidende Pluspunkte gegenüber anderen Baustoffen sammeln.

Trotzdem ist auch in einem Blähtonhaus regelmäßiges Lüften erforderlich. Hier kann eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage Erleichterung verschaffen. Eine solche Anlage sorgt dafür, dass ein regelmäßiger Luftwechsel im Gebäude stattfindet, indem verbrauchte Luft aus dem Gebäude entfernt und frische Luft zugeführt wird.

Wird ein zusätzlicher Wärmetauscher montiert, kann der abgesaugten Luft die vorhandene Wärme entzogen und dem Heizkreislauf zugeführt werden.

Bei den kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen unterscheidet man zwischen zentralen und dezentralen Systemen.

[Fortsetzung auf Seite 14](#) ▶

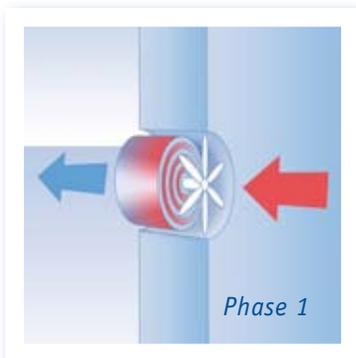
Bei einer zentralen Anlage findet der gewünschte Luftaustausch mit Hilfe eines im Gebäude verlegten Rohrsystems statt.

Um hierbei Zuglufterscheinungen zu vermeiden, sollte der Durchmesser der Rohre nicht zu gering gewählt werden, was wiederum bedeutet, dass recht voluminöse Rohre innerhalb des Wohnhauses verlaufen, die entsprechenden Platz beanspruchen. Auch eine regelmäßige Reinigung des Rohrsystems durch Spezialunternehmen ist erforderlich, damit sich keine gesundheitsgefährdenden Keime in den Rohren bilden.

Eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage kann auf ein Rohrsystem verzichten, was neben geringeren Anschaffungskosten auch geringere Folgekosten nach sich zieht, da die Reinigung der Lüfter meist selbst durchgeführt werden kann.

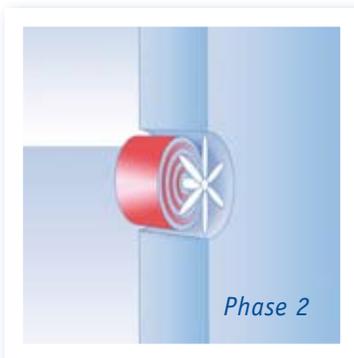
Bei einer solchen Anlage muss in jedem Raum ein spezieller Lüfter montiert werden, der für den entsprechenden Luftaustausch sorgt. Auch bei diesem System können Wärmetauscher integriert werden.

Funktionsweise der kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung am Beispiel einer dezentralen Anlage:



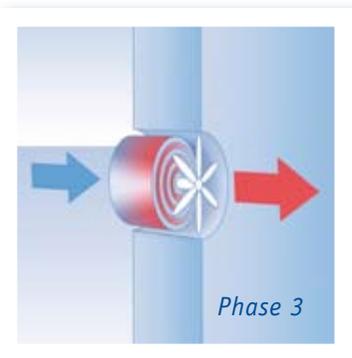
Phase 1

Verbrauchte Raumluft wird mit Hilfe eines Ventilators nach draussen transportiert und gibt dabei ihre Wärme an einen Speicher ab.



Phase 2

Ist der Wärmespeicher vollständig aufgeladen, kehrt eine Steuerungseinheit die Drehrichtung des Ventilators um.



Phase 3

Kalte Frischluft wird angesaugt, beim Durchlaufen des Speichers nahezu auf Raumtemperatur erwärmt und in den Raum geleitet.



Phase 4

Nachdem der Speicher ausgekühlt ist, wird die Drehrichtung des Ventilators erneut umgekehrt und der Zyklus beginnt von vorne.

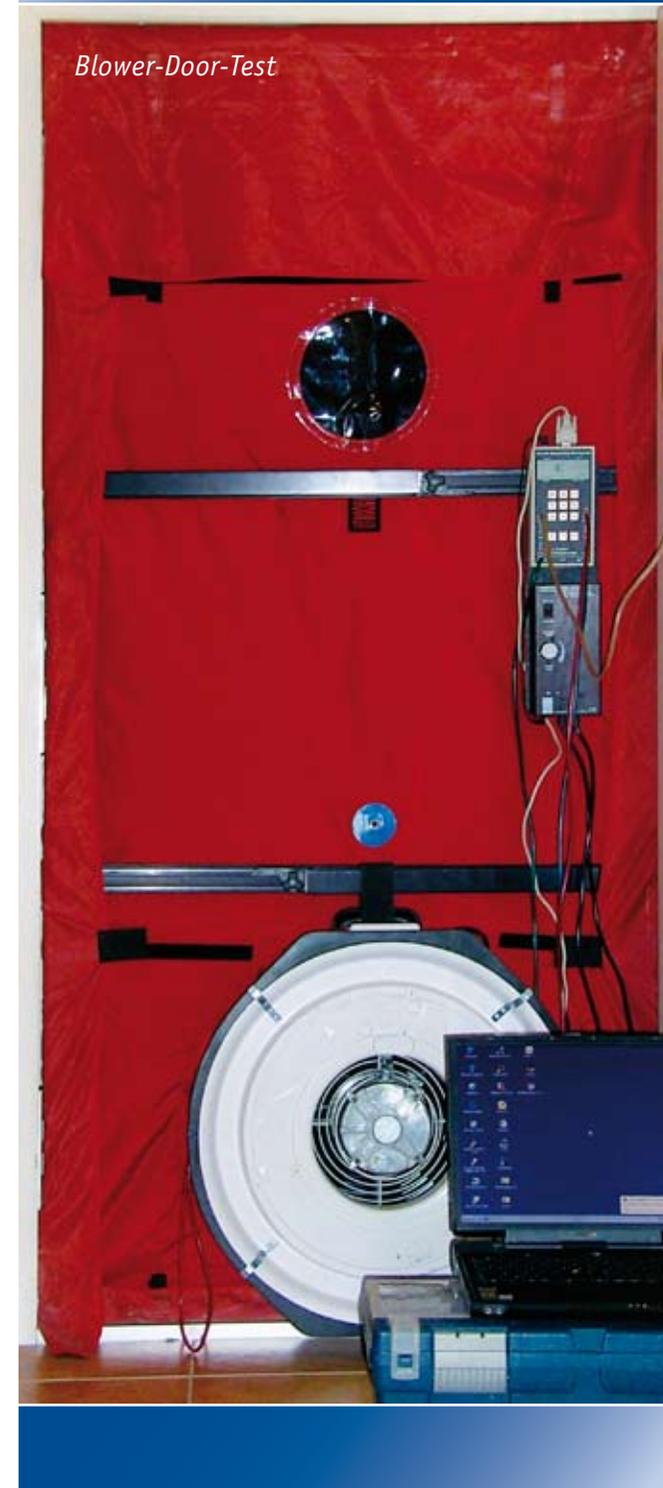
Blower-Door-Test

Die Luftdichtigkeit eines Gebäudes wird mittels des sogenannten Blower-Door-Tests ermittelt.

Durch einen Ventilator, in der Regel im Bereich der Haustür montiert, wird Luft in das zu untersuchende Gebäude gedrückt oder herausgesaugt. Hierbei wird zum Umgebungsdruck eine Druckdifferenz von 50 Pa (Pascal) erzeugt, was etwa 5 Windstärken entspricht.

Mit Hilfe geeigneter Messinstrumente werden die Druckdifferenz und die Luftmenge gemessen, die der Ventilator transportiert. Dabei muss der Ventilator soviel Luft nach außen befördern, wie durch vorhandene Leckstellen in das Gebäude eindringt (bei der Unterdruckmessung). Der gemessene Luftstrom wird durch das Volumen des Gebäudes geteilt. Der so ermittelte Wert der Luftwechselrate n50 gibt Aufschluss über die Dichtigkeit eines Gebäudes.

Sollen Fördergelder der [KfW](#) in Anspruch genommen werden, sind bezüglich der Luftdichtigkeit strengere Anforderungen als die der gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.



Blower-Door-Test

Es geht auch anders: Alternative Heizungssysteme

Auf Grund der stark angestiegenen Energiekosten haben sich in den vergangenen Jahren zahlreiche alternative Heizungssysteme am Markt etabliert. Hier ein kleiner Überblick der gängigsten Systeme.

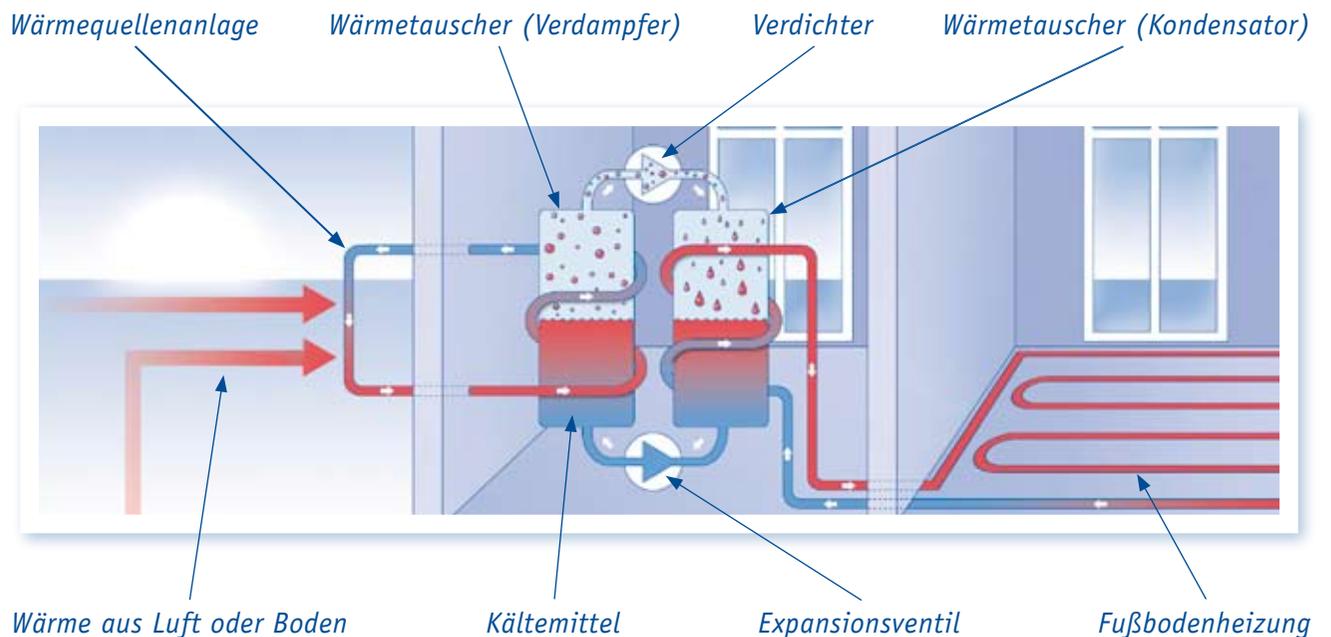
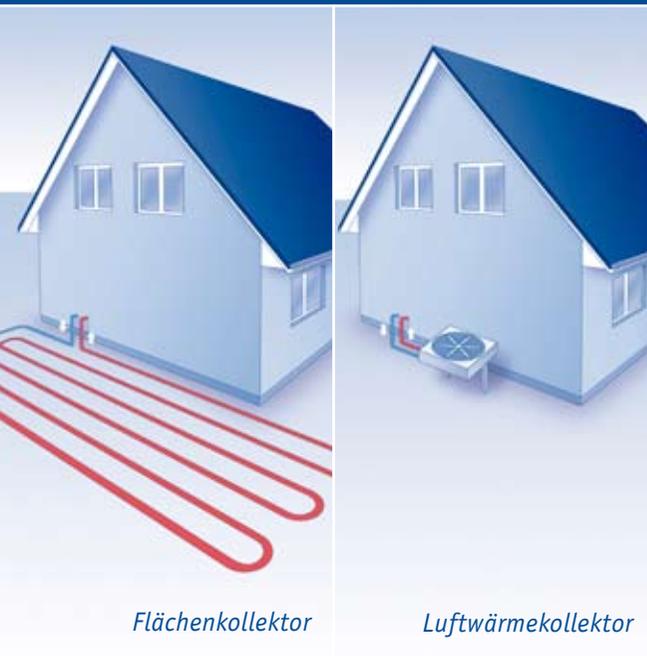
Wärmepumpe

Wie eine Wärmepumpenheizung funktioniert, ist einfach, logisch und gleichzeitig genial. Das Prinzip ist dem eines Kühlschranks sehr ähnlich. Beim Kühlschrank entzieht ein Wärmeträger (Kältemittel) dem Innenraum des Kühlschranks die Wärme und transportiert sie nach außen.

Bei einer Wärmepumpenheizung ist das Gegenteil der Fall: mit Hilfe von Wärmekollektoren wird dem Erdreich

oder der Umgebungsluft Wärmeenergie entzogen. In einem Wärmetauscher (Verdampfer) nimmt ein Kältemittel die Wärme auf und wird dank seines niedrigen Siedepunktes gasförmig. Ein Verdichter bringt die Temperatur des gasförmigen Kältemittels durch Kompression zum Ansteigen. In einem zweiten Wärmetauscher, dem Kondensator, wird die Wärmeenergie an den Heizungskreislauf abgegeben. Nachdem der Druck des Kältemittels im sogenannten Expansionsventil wieder herabgesetzt worden ist, durchläuft es erneut den Kreislaufprozess.

Wärmequellenanlagen im Überblick



[Fortsetzung auf Seite 16](#) ▶

Die am weitesten verbreitete Form der Wärmepumpenheizung ist derzeit die Erdwärmepumpe, bei der die Wärme dem Erdreich entzogen wird. Dies geschieht häufig über eine Tiefenbohrung, bei der das Rohrsystem für das Kältemittel bis zu 100 m tief in der Erde verlegt wird. Für ein normales Einfamilienhaus sind 1 oder 2 solcher Bohrungen ausreichend. Ein solches Rohrsystem kann auch in der Fläche verlegt werden, was allerdings bedeutet, dass diese Fläche (ca. 200 – 300 m² für ein Einfamilienhaus) im Garten nicht mit größeren Büschen oder Sträuchern bepflanzt werden kann, da die Wurzeln das Rohrsystem beschädigen könnten. Immer häufiger kommen in letzter Zeit sogenannte Spiralkollektoren zum Einsatz. Diese »überdimensionalen Tauchsieder« vereinen die Vorteile der beiden zuvor genannten Systeme. Sie benötigen weniger Platz als die Flächenkollektoren und müssen nicht so tief verlegt werden wie Tiefenkollektoren, was die Kosten für die Erdarbeiten nicht unerheblich reduziert. Für ein Einfamilienhaus sind ca. 12 – 13 (ca. 1,00 x 2,00 m) Spiralkollektoren erforderlich.

Bei einer Luftwärmepumpe ist es nicht das Erdreich, sondern die Außenluft, der die Wärme entzogen wird, was auch bei relativ hohen Minus-Temperaturen noch funktioniert. Für Luftwärmepumpenanlagen sind Erdbohrungen demnach nicht erforderlich, was sich positiv auf die Kosten auswirkt.

Für welches System man sich auch entscheidet, es sollte in jedem Fall unbedingt darauf geachtet werden, dass die Wärmepumpenheizungen nicht unterdimensioniert sind. Dann würde nämlich bei niedrigen Temperaturen die fehlende Energie mit einem Elektroheizstab erzeugt werden müssen, was extrem hohe Stromkosten zur Folge hätte. Bei allen Wärmepumpenanlagen ist es sinnvoll, mit einer Fußbodenheizung zu arbeiten, da bei dieser eine Vorlauftemperatur von ca. 35° C ausreicht.

Die Beschaffungskosten liegen bei allen Wärmepumpensystemen erheblich über denen einer Gasheizung und müssen daher auch bei der Finanzierung gesondert berücksichtigt werden. Demgegenüber sind die Heizkosten allerdings deutlich geringer als bei herkömmlichen modernen Heizungssystemen.

Solaranlagen - endlose Energie zum Nulltarif

Zur Zeit nutzen wir rund 98 Prozent fossile Energieträger wie Kohle oder Erdöl zur Strom- und Wärmeerzeugung und als Treibstoff für den Verkehr. Maßgebliche Prognosen gehen davon aus, dass unsere Energieversorgung in wenigen Jahrzehnten von einem Energiemix bestimmt sein wird, in dem erneuerbare Energien und vor allem die Sonne eine große Rolle spielen. Die Energie der Sonne ist unerschöpflich; rein rechnerisch gesehen versorgt sie die Erde in weniger als zwei Wochen mit einer Energiemenge, die den gesamten auf der Erde bekannten Vorräten an fossiler Energie entspricht.

Solarthermische Anlagen bestehen üblicherweise aus einem Sonnenkollektor, einer Regeleinheit mit Pumpe und einem gut gedämmten Warmwasserspeicher. Im Kollektor absorbieren besonders beschichtete Kupfer- oder Aluminiumbleche die Wärme des Sonnenlichtes. Unter den Blechen sind Kupferrohre befestigt, durch die eine frostsichere Wärmeträgerflüssigkeit fließt. Die Regeleinheit mit der Pumpe sorgt dafür, dass die Wärme abtransportiert wird. Im Speicher wird die Wärme dann durch einen Wärmetauscher an das Speicherwasser abgegeben. So steht das warme Wasser auch nachts oder an Regentagen zur Verfügung. Bei entsprechend großen Kollektorflächen kann die gewonnene Wärmeenergie nicht nur zur Brauchwasser-Erwärmung, sondern auch zu Heizzwecken verwendet werden.

Wer glaubt, die Nutzung von Sonnenenergie sei nur im warmen Süden sinnvoll, der irrt sich. Auch in nördlichen Breiten kann die Sonne sehr viel leisten, so liegt beispielweise die Energieausbeute einer Anlage mit sechs Quadratmetern Kollektorfläche bei etwa 2.000 Kilowattstunden pro Jahr, genug, um das Wasser für etwa 400 Wannenvollbäder mit je 150 Litern oder für 2.000 Duschgänge mit je 30 Litern zu erwärmen, ohne auch nur einen Cent für Heizenergie zu bezahlen. Gute Beispiele findet man im nicht eben sonnenverwöhnten Schweden. Dort hat man bewiesen, dass es möglich ist, die Wärmeenergie für Heizung und Brauchwasser bereits heute zu 65 bis 70 Prozent umweltfreundlich, klimaverträglich und risikoarm aus Sonnenenergie zu gewinnen.

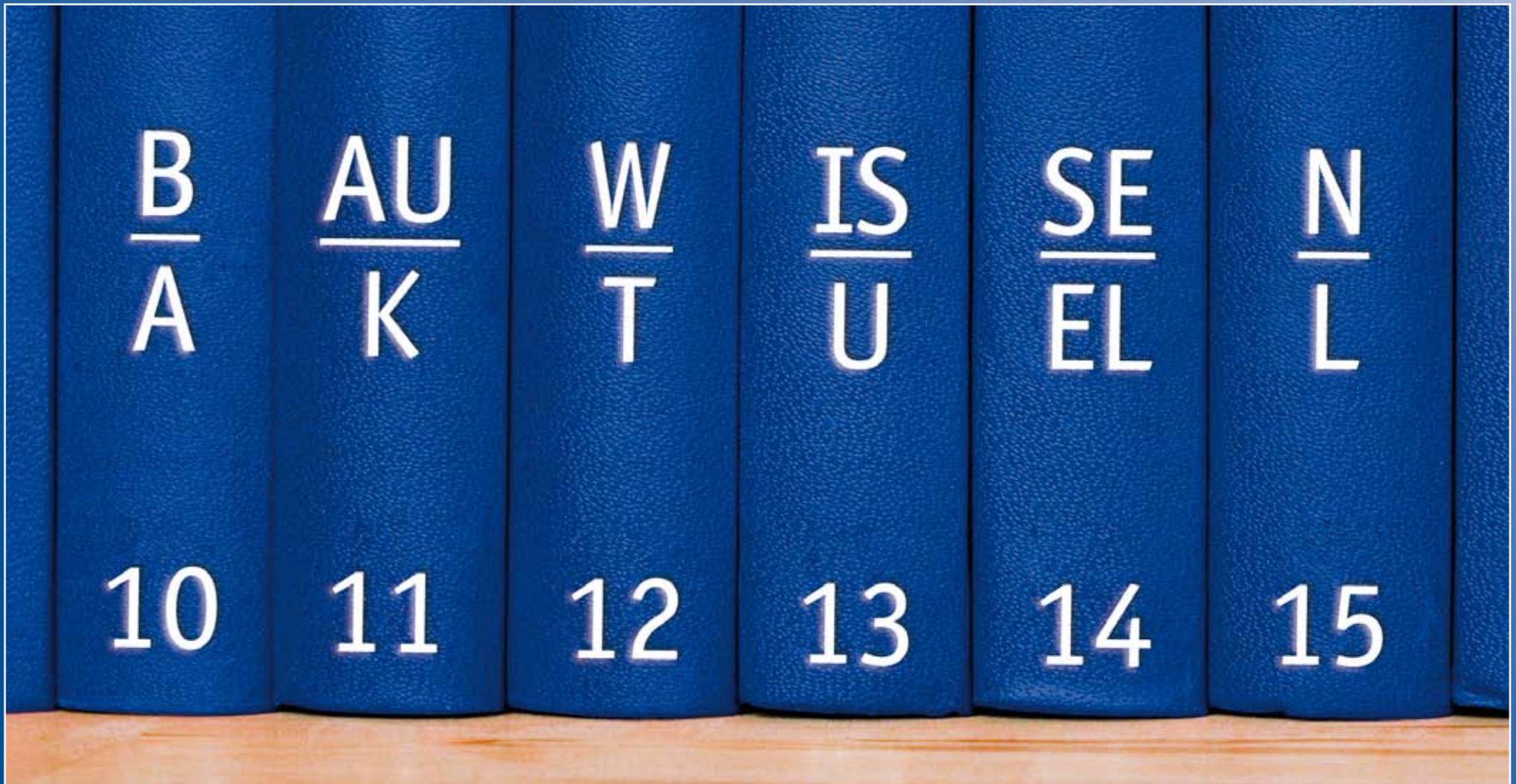


Wärme für das ganze Jahr

- Solaranlagen nutzen die Sonnenenergie nicht nur in den Sommermonaten
- auch im Frühjahr und Herbst kann die Sonnenstrahlung effizient genutzt werden
- selbst an klaren Wintertagen ist die Energieausbeute beachtlich
- moderne Anlagen sind dank der speziellen Oberflächenbeschichtung nicht auf direkte Sonneneinstrahlung angewiesen
- um die Absorber zu erhitzen, genügt schon die diffuse Sonnenstrahlung wolkgiger Tage, deren Stärke im Vergleich zu einem wolkenlosen Himmel immer noch bei gut 60 Prozent liegt

Zu Hause mit uns

VarioSelf®
+ --- Massivhäuser - natürlich aus Ton



WissensWert

Bauerfahrung

aus über 60 Jahren

WissensWert

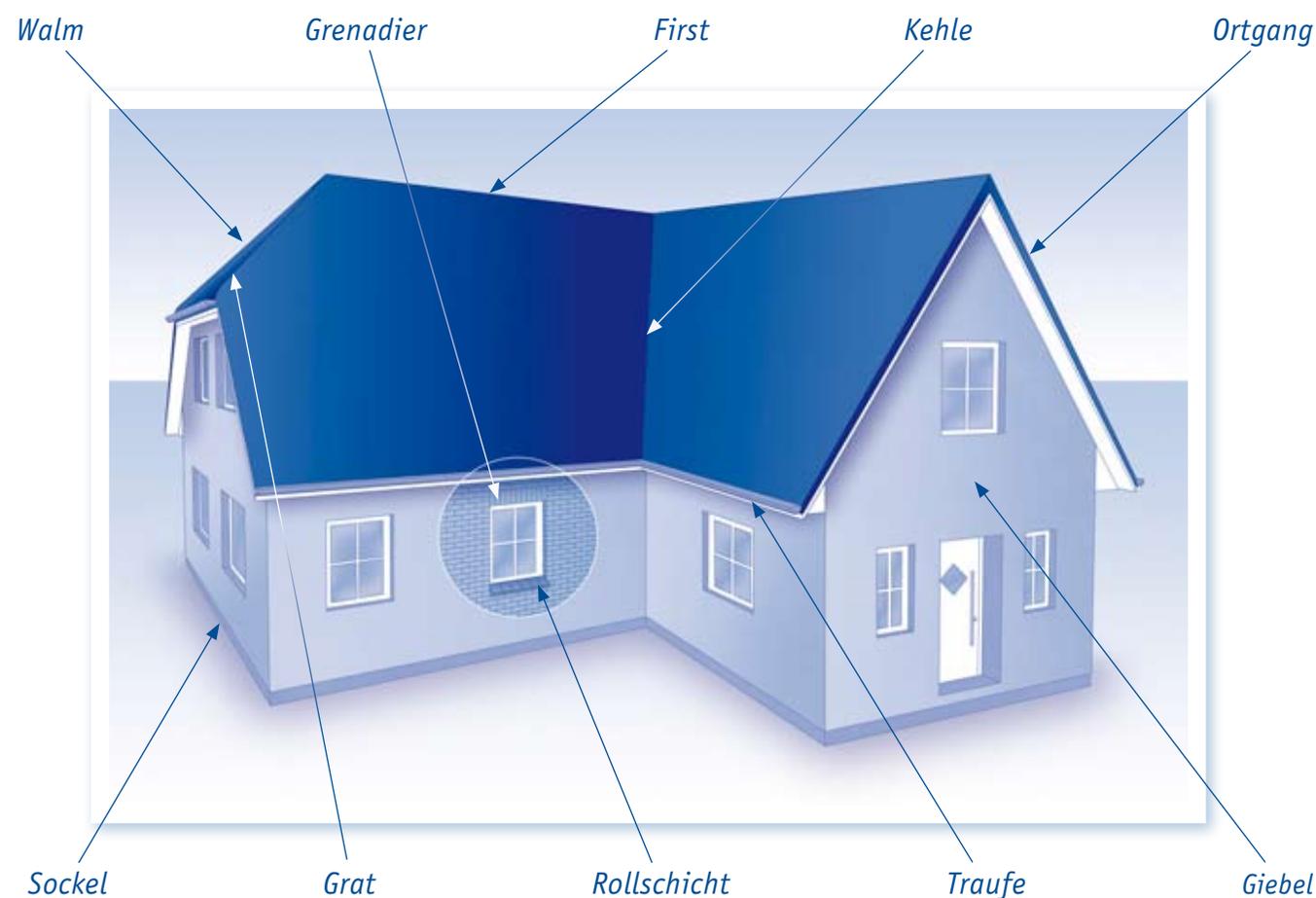
Informationen rund um den Hausbau

Auf den folgenden Seiten wollen wir Ihnen einige Fragen beantworten, die in Beratungsgesprächen häufig gestellt werden. Dieses Kapitel stellt selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit, soll Ihnen aber einige wichtige Informationen auch über den eigentlichen Hausbau hinaus vermitteln.

Gebäude-Bauteile - was ist was?

Um bauliche Erfordernisse, individuelle Wünsche und Anforderungen zu kommunizieren und Missverständnisse auszuschließen, ist es von Bedeutung, die gleiche Sprache

zu sprechen. Mit den folgenden Darstellungen möchten wir Ihnen ein wenig »Fachchinesisch« vermitteln - damit wir uns richtig verstehen.



[Fortsetzung auf Seite 19](#) ▶



Eigenleistungen

Selbstverständlich können Sie bei Ihrem VarioSelf® Haus auch Eigenleistungen erbringen. Diese sogenannte »Muskelhypothek« wird meist eingesetzt, um die Finanzierungskosten und damit die monatlichen Belastungen zu reduzieren.

Wie viel Eigenleistung möglich und sinnvoll ist, hängt ganz entscheidend von den individuellen Fähigkeiten der Bauherren und dem gesetzten Zeitlimit für das Bauvorhaben ab. Wenn zahlreiche, vor allem arbeitsintensive Gewerke in Eigenleistung erbracht werden, kann sich die Bauzeit leicht einmal um 2 – 3 Monate verlängern. In dieser Zeit muss in der Regel auch weiter eine Mietwohnung gezahlt werden, was die durch Eigenleistung gewonnenen Einsparungen wiederum reduziert.

Von Ihrem VarioSelf® Berater erhalten Sie auf Wunsch die Einsparmöglichkeiten der einzelnen Gewerke genau aufgeführt. Dabei unterteilen wir die Gewerke auch noch in Arbeits- und Materialaufwand, so dass Sie sich exakt ausrechnen können, was Sie bei Ihren geplanten Eigenleistungen einsparen können.

[◀ Fortsetzung von Seite 18](#)

Dachformen

Wie kaum eine andere Baugruppe vermag die Dachform einem Gebäude Charakter und Individualität zu verleihen. Neben den klassischen Dachformen wie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfreuen sich auch moderne Pultdachformen oder Flachdächer im Bauhausstil wachsender Beliebtheit.

Leider wird die zulässige Dachform innerhalb eines Neubaugebietes häufig durch bestehende Bebauungspläne eingeschränkt, was eine vorherige Überprüfung erforderlich macht.

*Frontspieß*

»Frontspieß« oder »Backengiebel«?

Vor allem in Norddeutschland prägen Häuser mit Frontspieß oder Backengiebel das Landschaftsbild. Neben dem zusätzlichen Platzgewinn im Dachgeschoss verleihen diese Bauteile einem Neubau einen traditionellen Charakter. Aus optischen Gründen sollte beim Einsatz eines Frontspießes oder Backengiebels auf Symmetrie geachtet werden.

*Backengiebel**Satteldach**Pulldach**Walmdach**Flachdach
im Bauhausstil**Krüppelwalmdach*[Fortsetzung auf Seite 20 ▶](#)

Gauben

Auch Dachgauben sind in der Lage, die Optik eines Gebäudes entscheidend zu prägen. Der eigentliche Grund aber, eine Gaube einzubauen, ist der Platzgewinn, der dadurch im Dachgeschoss erzielt wird. So kann gerade in Bädern durch die Montage einer Gaube entscheidender Raum gewonnen und eine individuellere Gestaltung ermöglicht werden.



Satteldachgaube



Schleppgaube



Dreiecksgaube



Trapezgaube

Erker

Erker schaffen nicht nur mehr Platz, sondern sind auch in der Lage, rechteckige Raumstrukturen aufzulockern und für ein besonderes Ambiente in den entsprechenden Räumen zu sorgen.



Erker traufseitig



Erker giebelseitig



Erker im Dachüberstand

[◀ Fortsetzung von Seite 20](#)

Fenster - die Qual der Wahl

Fenster und Außentüren stellen ein wichtiges Gestaltungselement eines Gebäudes dar. Durch unterschiedliche Materialien, Farben, Formen oder Sprossen können Fenster jedem Haus eine individuelle Note geben.

Das im Einfamilienhausbau am häufigsten verwendete Material für Fenster ist Kunststoff, der mehrere positive Eigenschaften miteinander vereint. Kunststofffenster sind lange haltbar, annähernd wartungsfrei und zudem auch preislich sehr interessant. Auch unterschiedliche Farben und Formen können problemlos realisiert werden.

Aluminiumfenster bieten ähnliche Eigenschaften wie Kunststofffenster, sind aber verhältnismäßig teuer und werden dementsprechend relativ selten verwendet.

Einige Liebhaber greifen auch heute noch auf das traditionelle Holzfenster zurück. Zwar haben auch hier verbesserte Technologien die Fenster wesentlich länger haltbar und wartungsärmer gemacht als in früheren Jahren, aber irgendwann müssen auch moderne Holzfenster neu gestrichen werden.

Sprossen kann man vereinfacht ausgedrückt in drei Gruppen einteilen: Sprossen im Scheibenzwischenraum, aufgesiegelte Sprossen und Echtsprossen. Am häufigsten werden Sprossen im Scheibenzwischenraum eingesetzt, da sie am günstigsten sind und die Fenster bei dieser Sprossenart leicht gereinigt werden können.

Alle Arten von Sprossen wirken sich negativ auf die Wärmedämmung eines Fensters aus, weshalb auf Sprossen verzichtet werden sollte, wenn beim Neubau auf eine besondere Energieeffizienz geachtet werden soll.

Gerade im Bereich des Wärmeschutzes hat es in den vergangenen Jahren zahlreiche technische Neuerungen gegeben. Eine 3-fach-Verglasung, vor nicht allzu langer Zeit kaum bezahlbar, ist heute schon für geringe Mehrkosten zu bekommen und sorgt so für zusätzliche Einsparungen bei den Heizkosten.

Keller - ja oder nein?

Eine in Beratungsgesprächen häufig gestellte Frage lautet: Was kostet ein Keller? Leider lässt sich diese Frage jedoch nicht pauschal beantworten, da zahlreiche Faktoren die Kosten eines Kellers beeinflussen.

Neben dem Verlauf eines Grundstücks und den vorhandenen Bodenverhältnissen muss vor allem die Frage der Nutzung des Kellers geklärt werden, um einen realistischen Preis ermitteln zu können. Ein reiner Nutzkeller verursacht weniger Kosten als ein Keller, der auch Aufenthaltsräume beherbergt und somit gedämmt und beheizt werden muss.

Wenn der Grundwasserstand auf einem Baugrundstück so hoch ist, dass der Keller unterhalb des Grundwasserspiegels liegt, ist die Ausbildung einer »weißen Wanne« erforderlich, was nichts anderes bedeutet, als dass der Keller nach außen hin wasserdicht isoliert wird. Gibt es mit dem Grundwasser keine Probleme, reicht meist eine »schwarze Wanne« aus, was sich positiv auf die Kosten des Kellers auswirkt.

Pauschalpreise, die häufig in Zeitungsanzeigen nur relativ geringe Mehrkosten für einen Vollkeller nennen, sind oft nur die halbe Wahrheit, weil sich die genannten Preise nur auf den reinen Keller beziehen. Addiert man zu diesen Kosten dann aber noch Erdarbeiten, Drainagen, Lichtschächte, Estrich, Elektroinstallation, Innentüren usw. hinzu, kommt eine nicht unerhebliche Summe zusammen, die natürlich auch mit finanziert werden muss.

Generell lässt sich sagen: bei einem kleinen Grundstück oder einem Grundstück mit starkem Gefälle kommt man um einen Keller meist nicht herum. Bietet das Grundstück jedoch ausreichend Platz für einen Kellerersatzraum, ist dies oft die günstigere Lösung.

Eine Entscheidung für oder gegen einen Keller sollte also gut überlegt sein. Ihr VarioSelf® [Berater](#) steht Ihnen auch bei dieser Thematik gerne zur Seite, um mit Ihnen das Für und Wider abzuwägen.

WissensWert

An alles gedacht?

Wie in allen Bereichen des täglichen Lebens werden auch für den Hausbau zahlreiche Versicherungen angeboten. Welche davon erforderlich oder sinnvoll sind, muss jeder Bauherr für sich entscheiden. Hier sollen nur die wichtigsten Versicherungen angesprochen werden, die während der Bauphase und beim Bewohnen des neuen Heims vorhanden sein sollten.

Feuerrohbauversicherung

Eine Feuerrohbauversicherung sichert, wie der Name schon sagt, den Rohbau gegen Beschädigungen durch Feuer ab. Feuerrohbauversicherungen werden meist kostenlos angeboten, wenn sie anschließend in eine Gebäudeversicherung übergehen, die dann auch Schäden durch Sturm, Wasser oder ähnliches abdeckt, wenn das Gebäude fertig gestellt ist. Diese Versicherung ist zweifelsohne ein Muss für jeden Bauherren.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

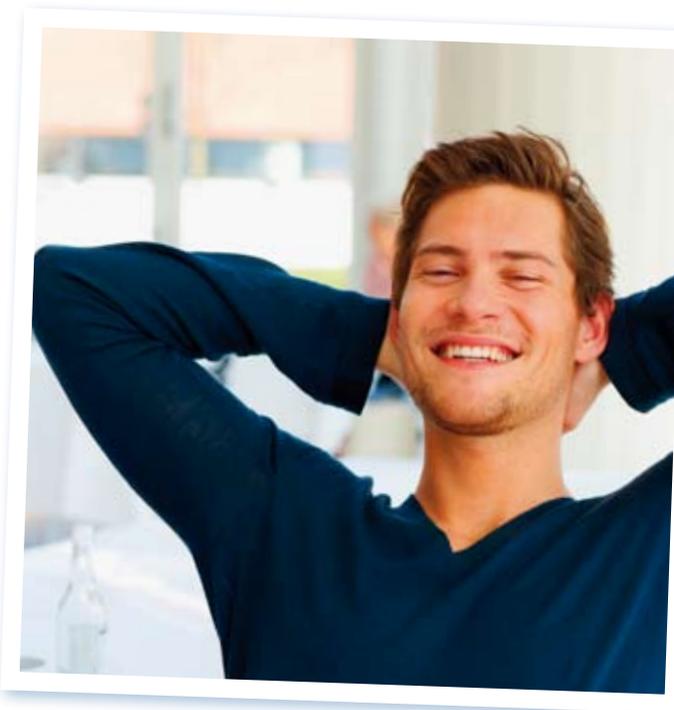
Die Bauherrenhaftpflichtversicherung ist eine Restrisikoversicherung, die Schäden abdeckt, die trotz ausreichender Absicherungsvorkehrungen entstanden sind. Da die Kosten für eine solche Versicherung während der gesamten Bauphase unter 100,- Euro liegen, erscheint auch diese Absicherung sinnvoll.

Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung deckt, vereinfacht gesagt, alle Schäden am Baukörper ab, die niemand zu verantworten hat und die nicht von der Feuerrohbauversicherung getragen werden. Wenn beispielsweise ein bereits eingedecktes Dach durch einen Sturm beschädigt wird oder bereits montierte Gerätschaften (z.B. Heizungsanlagen oder Heizkörper) aus einem verschlossenen Gebäude entwendet werden, kommt die Bauwesenversicherung zum Tragen. Die Kosten für eine solche Versicherung hängen von der Bausumme ab und können durchaus einige hundert Euro betragen.

Berufsgenossenschaft

Alle Bauhelfer, die Sie bei Ihren Eigenleistungen tatkräftig unterstützen, sind über die Bauberufsgenossenschaft versichert. Diese Versicherung ist gesetzlich vorgeschrieben. Ein entsprechendes Antragsformular wird Ihnen automatisch zugeschickt. Die Bauherren selbst sind allerdings nicht über die Bauberufsgenossenschaft versichert, weshalb der eigene Versicherungsschutz vor Baubeginn genauestens überprüft werden sollte.



Häufig unterschätzt: die Nebenkosten

Ein wichtiger Kostenfaktor, der bei der Finanzierung eines Bauvorhabens auf keinen Fall vernachlässigt werden darf, sind die Nebenkosten.

Neben der Grunderwerbsteuer für das Grundstück fallen außerdem noch Kosten für Anschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, evtl. Gas), Behördengenehmigungen und Vermessungskosten an. Außerdem ergibt sich während der Bauphase eine Doppelbelastung, weil neben der weiterhin zu zahlenden Miete auch Raten für die bereits in Anspruch genommenen Gelder des Darlehens bezahlt werden müssen.

Zusätzlich müssen die Außenanlagen und eventuell auch noch ein Carport erstellt werden, auch wird meist eine neue Küche benötigt. Da kommt schnell ein Betrag von 15 – 20.000 Euro zusammen, der in die Gesamtfinanzierung mit einfließen muss.

Zu Hause mit uns

VarioSelf®
+ --- Massivhäuser - natürlich aus Ton

Baugrundgutachten

Bei der Bebauung eines Grundstücks mit einem Gebäude wird der vorhandene Boden durch das hohe Gewicht der Baustoffe einer extremen Druckbelastung ausgesetzt. Dieser Belastung sind aber leider nicht alle Bodenarten gewachsen, was zu Absackungen und damit zu Gebäudeschäden führen kann.

Um diese Risiken von vornherein aus der Welt zu schaffen, muss vor Baubeginn für jedes Grundstück eine Bodensondierung durchgeführt oder ein Bodengutachten erstellt werden. Hierbei wird auf dem Grundstück an 2 bis 3 Stellen eine Bohrung (ca. 6 m tief) durchgeführt. Der hohle Bohrer fördert dabei einen exakten Aufbau des vorhandenen Erdreichs zu Tage, welches in einem Schichtenverzeichnis festgehalten wird.

Bei unproblematischen Bodenverhältnissen kann es bei diesem Schichtenverzeichnis belassen werden. Falls jedoch Probleme auftreten, sollte zur Bodensondierung noch ein Bodengutachten in Auftrag gegeben werden, in dem dann eventuell erforderliche Zusatzmaßnahmen festgelegt werden. Um nicht einkalkulierte Baukosten zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Bodensondierung vor dem Kauf des Grundstücks durchzuführen.

Zu Hause mit uns
VarioSelf®
 Massivhäuser - natürlich aus Ton

Bebauungspläne - gewusst wie

WissensWert

Ein bestehender Bebauungsplan (B-Plan) sollte bei der Grundstückswahl unbedingt mit berücksichtigt werden, da unter Umständen ein gewünschtes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück nicht gebaut werden darf. Daher sollten Sie sich vor dem Grundstückskauf auch immer den B-Plan aushändigen lassen, damit dieser entsprechend überprüft werden kann.

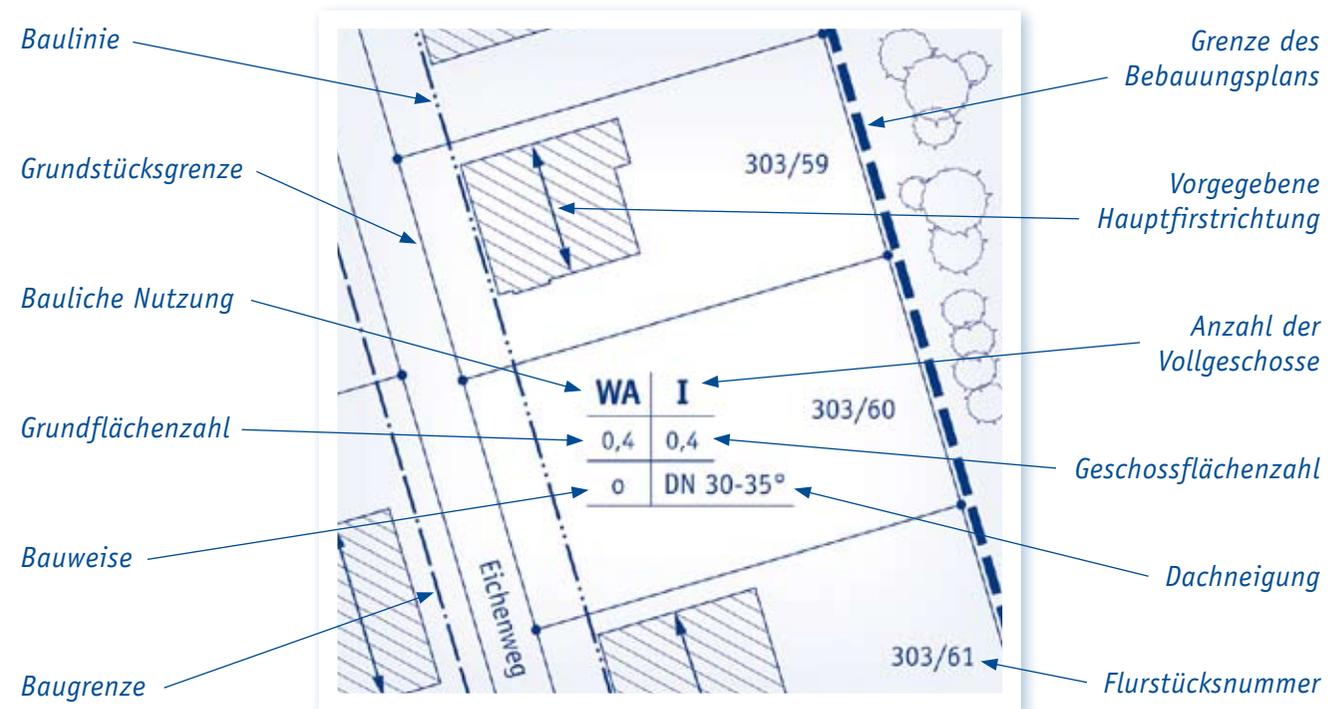
In einem B-Plan sind nicht nur die zulässigen Dachformen und Dachneigungen beschrieben, er gibt unter anderem auch Auskunft über die zulässige Außenfassade, die maximal bebaubare Fläche oder die Position des Gebäudes auf dem Grundstück.

Neben weiteren möglichen Vorgaben für ein Gebäude sind auch viele Gestaltungsmaßnahmen für das Grundstück in

einem Bebauungsplan geregelt.

Ein Bebauungsplan besteht immer aus einem Teil A und einem Teil B: in Teil A sind die Vorgaben zeichnerisch, in Teil B in Textform dargestellt.

Damit Sie bei der Verwirklichung Ihres Haustraumes keine unliebsamen Überraschungen erleben, möchten wir Ihnen nachfolgend einige der wichtigsten Details erläutern:



[Fortsetzung auf Seite 24](#) ▶

Baulinie

Eine Baulinie schreibt vor, an welcher Stelle ein Gebäude auf einem Baugrundstück platziert werden muss. Das bedeutet, eine Außenwand des Gebäudes muss an der Baulinie platziert werden. Hiermit soll meist erreicht werden, dass alle Gebäude den gleichen Anstand zu einer Straße haben. Glücklicherweise kommen Baulinien in B-Plänen heutzutage recht selten vor.

Bauliche Nutzung

Hier wird angegeben, wie ein Gebiet genutzt werden darf. Die Abkürzungen WA und WR stehen hierbei für eine Bebauung mit Wohnhäusern. Auf weitere Möglichkeiten soll an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf. Es wird die gesamte überbaute Fläche des Wohngebäudes gerechnet, nicht nur die Wohnfläche. Nebengebäude und gepflasterte Flächen werden ebenfalls hinzugerechnet, ihre Fläche darf die GRZ um maximal 50 % überschreiten.

Beispiel: Grundstück 650 m², GRZ 0,2

$$\rightarrow 650 \text{ m}^2 \times 0,2 = 130 \text{ m}^2$$

$$\rightarrow 130 \text{ m}^2 \times 50\% = 65 \text{ m}^2$$

Die überbaute Fläche des Wohngebäudes in unserem Beispiel darf also 130 m² nicht überschreiten; für Nebengebäude und Pflasterung sind höchstens 65 m² zulässig.

Bauweise

Hier unterscheidet man zwischen der offen (o) und der geschlossenen (g) Bauweise. Bei der offenen Bauweise dürfen zusammenhängende Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m nicht überschreiten. Bei der geschlossenen Bauweise müssen sich die Außenwände der Gebäude berühren (z.B. bei Reihenhäusern).

Baugrenze

Die Baugrenze gibt den Bereich eines Grundstückes vor, innerhalb dessen das Wohngebäude errichtet werden muss. Garagen und Carports hingegen dürfen in der Regel auch außerhalb der Baugrenzen positioniert werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, die über einen bestimmten Prozentsatz ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m (teilweise auch 2,40 m oder 2,50 m) haben. Da das Baurecht ein Länderrecht ist, weichen die Angaben des Prozentsatzes oder der lichten Höhe in den einzelnen Bundesländern voneinander ab.

Vereinfacht ausgedrückt ist das Erdgeschoss eines Gebäudes ein Vollgeschoss, ein Dachgeschoss mit Abseitenschrägen nicht. Daher haben auch Häuser mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit Dachschrägen nur ein Vollgeschoss.

Geschossflächenzahl - GFZ

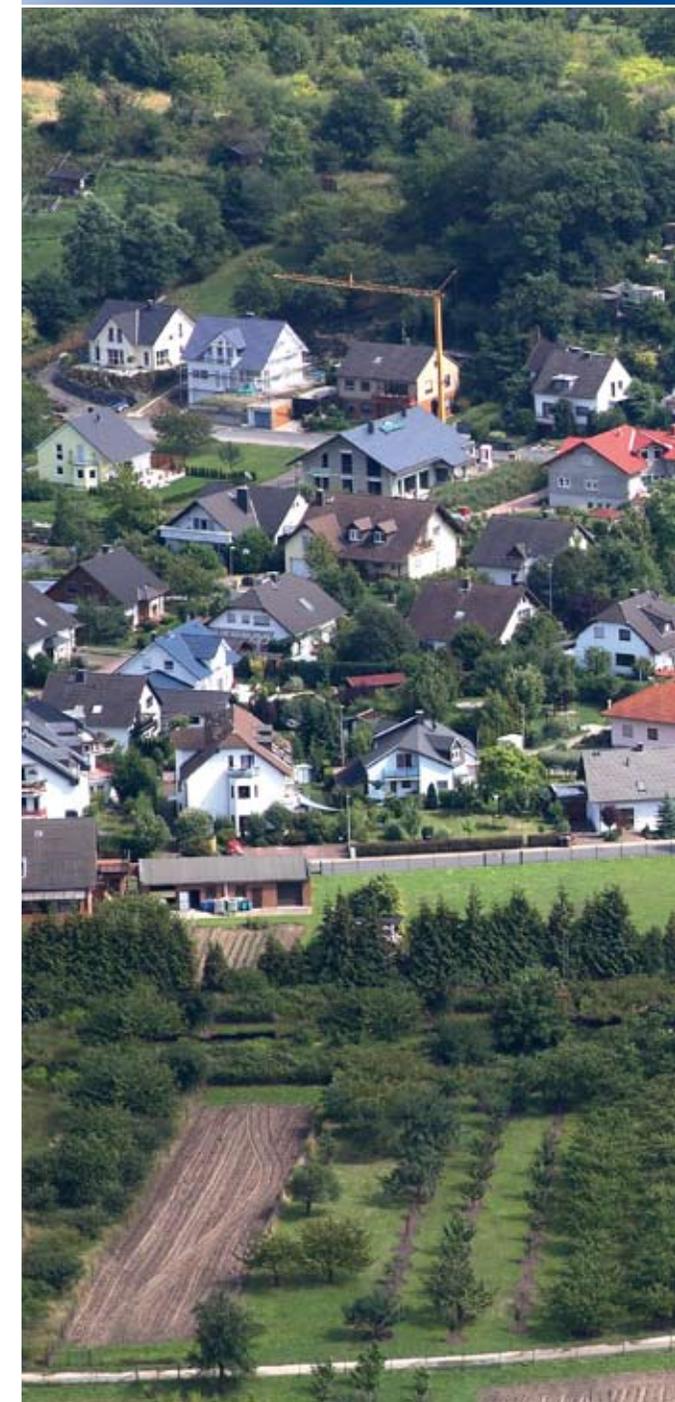
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Vollgeschoss auf einem Grundstück geschaffen werden dürfen. Bei einer GFZ von beispielsweise 0,6 darf die Fläche aller Vollgeschosse maximal 60 % der Grundstücksfläche betragen.

Beispiel: Grundstück 650 m², GFZ 0,6

$$\rightarrow 650 \text{ m}^2 \times 60\% = 390 \text{ m}^2$$

Die maximal zulässige Fläche aller Vollgeschosse beträgt in diesem Beispiel demnach 390 m².

Zahlreiche Planungsdetails wie Gauben oder Frontspieße beeinflussen die Geschossigkeit eines Gebäudes und müssen entsprechend berücksichtigt werden. Weitere Reglementierungen innerhalb eines Bebauungsplanes sind möglich. Bei Ihrem VarioSelf® [Berater](#) erhalten Sie weiterführende Informationen zu diesem umfangreichen Thema.



Ortstermin - Probewohnen auf Rügen

Wer kauft schon gerne die sprichwörtliche »Katz im Sack«? Als erster und einziger deutscher Massivhaus-Hersteller bietet VarioSelf® Bauinteressenten die Möglichkeit, sich live und hautnah von den Vorzügen der Blähtonbauweise in einem einwöchigen Probewohnen zu überzeugen.

Eigens für diesen Zweck wurde auf der wohl schönsten deutschen Ostseeinsel ein VarioClassic mit 92 Quadratmetern Wohnfläche errichtet.

Das Musterhaus liegt ganz nah am Ostseestrand zwischen Binz und Sassnitz und bietet eine familiengerechte Ausstattung für bis zu vier Personen: zwei Schlafräume, eine offene Küche, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, Badezimmer sowie eine Sauna. TV/SAT, Geschirrspüler, Backofen und eine Kaffeemaschine sind vorhanden.

Vereinbaren Sie mit uns Ihren Probewohn-Termin, telefonisch oder im [Internet](#) - wir freuen uns auf Sie!



Wir hoffen, unser Info-Heft konnte einige Fragen beantworten, die Sie bei den Vorplanungen zu Ihrem Bauvorhaben sicherlich beschäftigt haben.

Ein Beratungsgespräch kann aber auch die beste Broschüre nicht ersetzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Termin für ein unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch bei dem VarioSelf® Partner in Ihrer Nähe. Dort erhalten Sie zusätzliche Informationen zu den Themen, die Sie besonders interessieren. Selbstverständlich werden auch die Raumaufteilung, die Außenansicht und die Ausstattung Ihres Traumhauses mit Ihnen erarbeitet.

Aus den dort gewonnenen Informationen erstellen wir eine individuelle Entwurfszeichnung und ein Angebot für Ihr Bauvorhaben, das wir Ihnen bei einem zweiten Gespräch gerne exakt erläutern.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit bei Ihrem Bauvorhaben.

Zu Hause mit uns

VarioSelf®

Massivhäuser - natürlich aus Ton

Alles auf einen Klick.

A

Alternative Heizungssysteme 15 f.

B

Backengiebel 19
 Baugrenze 24
 Baugrundgutachten 23
 Bauherrenhaftpflichtversicherung 22
 Baulinie 24
 Bauweise 7
 Bauwesenversicherung 22
 Bebauungsplan 23 f.
 Beratungsgespräch 25
 Berufsgenossenschaft 22
 Blähton 6
 Blower-Door-Test 14
 Bodensondierung 23
 Brandsicherheit 7

C

Carport 10

D

Dachformen 19
 Dämmung 13 f.
 DIN 7
 Dreiecksgaube 20

E

Effizienzhaus 12
 Eigenleistungen 18
 Energiepass 12
 Energiesparen 12

EnEV 12
 Erker 20

F

Fachbegriffe 18 ff.
 Fenster 21
 Feuerrohbauversicherung 22
 Finanzierungs-Service 10
 Firmengeschichte 4
 First 18
 Flachdach 19
 Flächenkollektor 15
 Förderung 12
 Franchise 4
 Frontspieß 19

G

Garage 10
 Gartenanlage 10
 Gauben 20
 Gebäude-Bauteile 18
 Geschossflächenzahl (GFZ) 24
 Giebel 18
 Grat 18
 Grenadier 18
 Großtafelbauweise 7
 Grundflächenzahl (GRZ) 24
 Grundrisse 8
 Grundstücks-Service 10

H

Heizkosten 6
 Heizungssysteme, alternative 15 f.

I

Individualität 8
 ISO 7

K

Kehle 18
 Keller 21
 KfW 12
 Kontrollierte Be- und Entlüftung 13 f
 Krüppelwalmdach 19

L

Lärmschutz 6
 Leerrohrsystem 7
 Luftdichtigkeit 13
 Luftwärmekollektor 15

N

Nebenkosten 22

O

Ortgang 18

P

Planungs- und Beratungsbüros 27
 Probewohnen 25
 Pultdach 19

R

Raumklima 6
 Rollschicht 18

S

Satteldach 19
 Satteldachgaube 20
 Schleppgaube 20

Service 10
 Sockel 18
 Solaranlagen 16
 Sorglospaket 10
 Spiralkollektor 15
 Sprossen 21

T

Tiefenkollektor 15
 Trapezgaube 20
 Traufe 18

U

Umweltschutz 6

V

Variabilität 8
 VarioSelf 4
 Versicherungen 22
 Vollgeschoss 24
 Vorteile 6

W

Walm 18
 Walmdach 19
 Wandaussparungen 7
 Wärmedämmung 6
 Wärmedämverbundsystem 7
 Wärmeleitfähigkeitsgruppe 13
 Wärmepumpe 15 f.
 Wärmequellenanlagen 15
 Wasserdampfdiffusion 6
 Wohnklima 6

www.reko-bau.de

Mit freundlicher Empfehlung überreicht
durch Ihren VarioSelf® Partner



Firmensitz

Nauener Straße 70
14612 Falkensee

Tel.: 0 33 22 / 32 16
Fax.: 0 33 22 / 20 20 04

Ihre Ansprechpartner:

- Herr Rainer Marx
- Herr Peter Aland

Verkaufsbüro Falkensee

Spandauer Straße 156
14612 Falkensee

Tel.: 0 33 22 / 23 70 48
Fax: 0 33 22 / 23 71 19

eMail: rekobau@varioself.de

Ihr Ansprechpartner:

- Herr Jürgen Baruth

Verkaufsbüro Werder / Havel

Bernhard-Kellermann-Straße 1
14542 Werder/Havel

Tel.: 0 33 27 / 57 10 87
Fax: 0 33 27 / 57 11 72

eMail: vs-hausvertrieb@versanet.de

Ihr Ansprechpartner:

- Herr Axel Reinert