

Mit Mut und Verhandlungsgeschick zum individuellen Einfamilienhaus

Über den kreativen Umgang mit Bauvorschriften

Es gibt Bebauungspläne, die den Bauherren – im Rahmen der gesetzlichen Regelungen, etwa zum Grenzabstand – große Gestaltungsspielräume lassen. Es gibt aber auch Bebauungspläne mit sehr dezidierten Regelungen zu Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung und -material, Fensterformen und, und, und. In solchen Fällen können die individuellen Wünsche und Ansprüche von Bauherren rasch an bürokratische Grenzen stoßen.

Doch die Beispiele auf diesen Seiten zeigen: Mit guten Argumenten, mit Verhandlungsgeschick und vor allem viel Kreativität lassen sich Wünsche verwirklichen, die beim ersten Blick auf die Regelungen des Bebauungsplans nicht möglich schienen. Bauherren sollten zusammen mit ihren Architekten, Planern oder Hausherstellern rechtzeitig ausloten, welche Spielräume sie haben. Oft genug ergeben sich ganz überraschende Wege zum Traumhaus – auch im Rahmen strenger Bauvorschriften.

Mit guten Argumenten zum Sonnenhaus

Sonnenhaus-Institut/Schuster Gebäudetechnik Seite 2



Satteldach – mal anders

Jan Ulmer Architekten

Seite 3



Staffelgeschoss mit Südterrasse

KHB-Creativ Wohnbau

Seite 4



Kreativer Einschnitt

Schmitz Architekten

Seite 5



Es darf etwas mehr sein ...

Zimmermeister-Haus

Seite 6



Über den kreativen Umgang mit Bauvorschriften Mit guten Argumenten zum Sonnenhaus

Fotos: Sonnenhaus-Institut/Petra Höglmeier



„Ich empfehle allen, sich mit dem Bauamt zu treffen,“ sagt Bauherr Nicolas Louchet. Er hat seine Ideen nicht nur ein Mal vor dem Bauausschuss in Prien am Chiemsee vertreten: Sein nach dem Sonnenhaus-Konzept geplantes Haus sollte zu 100 Prozent regenerativ beheizt werden. Dazu brauchte es eine möglichst ergiebige Solarernte im Winter – und dazu wiederum ist eine steile Dachneigung von 60 Grad nötig. Der Bebauungsplan jedoch schrieb flache 18 bis 25 Grad Neigung vor, typisch für den Baustil in Oberbayern.

Nicolas Louchet ließ sich nicht beirren – und fand schließlich im örtlichen Bürgermeister einen Mitstreiter. Der hatte seiner Kommune die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien auf die Fahnen geschrieben, nachdem eine Studie der Gemeinde in dieser Hinsicht Nachholbedarf bescheinigt hatte. So erhielt der Bauherr schließlich die förmliche Befreiung vom Bebauungsplan durch das Landratsamt Rosenheim. Das ansonsten flach geneigte Dach bekam einen Knick, der mit Solarkollektoren bestückt ist. Und Familie Louchet bekam ihr regeneratives Sonnenhaus.

Bautafel

Hausbezeichnung: Sonnenhaus

Bauweise: Holzriegelbauweise mit Strohbällendämmung, U-Wert Außenwände 0,14 W/m²K

Außenmaße: 13,30 x 10,00 m

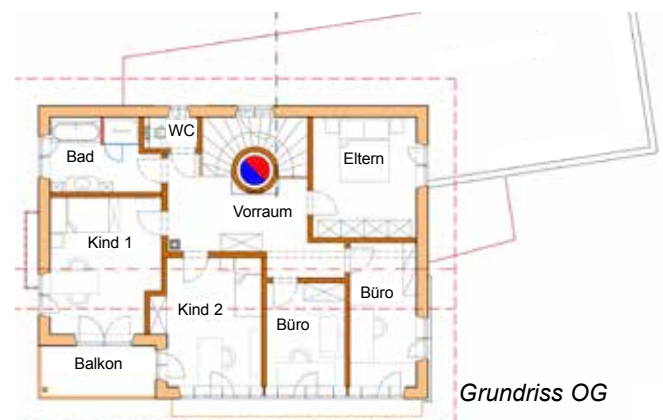
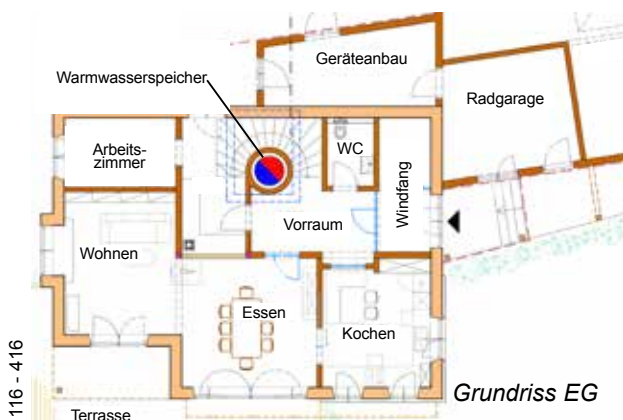
Wohnfläche: EG 94,73 m², OG 91,89 m²

Haustechnik: 30 m² Solarkollektoren, Holzvergaserheizkessel, Kachelofen mit 25 kW Heizleistung für den Speicher, ca. 4 kW Heizleistung an den Raum, 5 m hoher Pufferspeicher (4 m³ Volumen)

Primärenergiebedarf: 26,7 kWh/m²a

Planung: Strohbällenhäuser: Spreitzer-Planung, 4951 Polling, Österreich, www.spreitzer-planung.at,

Sonnenhaus-Energietechnik: Schuster Gebäudetechnik, 94124 Büchlberg, www.schustergebuedetechnik.de



Über den kreativen Umgang mit Bauvorschriften Satteldach – mal anders

Fotos: Sabine Reeh/BR



Was gute Architekten auch aus den strengsten Bauvorschriften herausholen können, zeigt dieses Einfamilienhaus im bayerischen Bachern am Wörthsee. In dem Baugebiet schrieb der Bebauungsplan Satteldächer vor – wie so häufig in bundesdeutschen Wohngebieten. Ebenfalls festgelegt waren Firsthöhe und Kniestock. Und es durfte nur eingeschossig gebaut werden. Das heißt, über dem Erdgeschoss durfte kein Vollgeschoss entstehen.

Nicht vorgeschrieben war einzig die Firstrichtung – und diesen Punkt nutzten die Architekten, um ein höchst individuelles Gebäude zu entwickeln. Sie legten den First nicht wie üblich in Längsrichtung, sondern diagonal über das Gebäude. Ganz abgesehen von den architektonischen Effekten verlängert sich dadurch die Firstlinie. Und damit vergrößert sich auch das giebelhohe Raumvolumen. Die Architekten zu ihrer Vorgehensweise: „Es ist auch schön, machen zu können, was man will. Aber uns gefällt es besser, mit Vorgaben umzugehen, die da sind.“

Bautafel

Hausbezeichnung: Haus E

Bauweise: Massivbau Ziegelmauerwerk, Dachstuhl Holzkonstruktion, nicht unterkellert

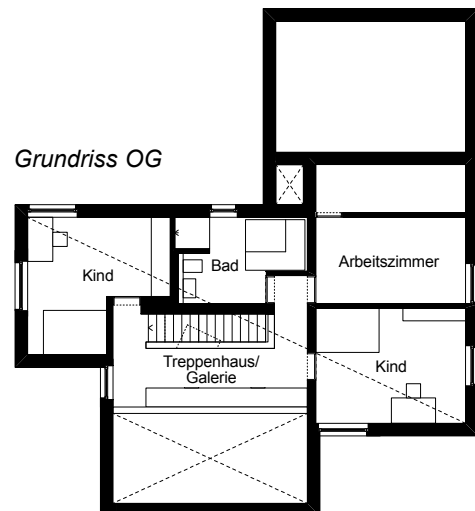
Außenmaße: 13,01 x 16,55 m

Wohnfläche: 165 m²

Haustechnik: Erd-Wärmepumpe, Kaminofen

Baukosten: 460.000 Euro

Planung/Ausführung: Jan Ulmer Architekten, Torstr. 94, 10119 Berlin, www.janulmer.de



Über den kreativen Umgang mit Bauvorschriften Staffelgeschoss mit Südterrasse

Fotos: Deutsche Poroton/Bernhard Müller



Die Voraussetzungen waren nicht günstig: Ein nach Norden abfallendes Hanggrundstück, eine erlaubte Traufhöhe von maximal 4,50 Meter und eine Grundflächenzahl, die im OG kein Vollgeschoss zuließ. Zusammen mit den Planern von KHB-Creativ Wohnbau entwickelten die Bauherren dennoch ihre Ideallösung.

Die klassische Abfolge „unten wohnen, oben schlafen“ wurde einfach umgekehrt. Schlafzimmer und Bad liegen im Erdgeschoss – nicht einsehbar auf der ruhigen Nordseite. Im Obergeschoss öffnen große Fensterflächen Küche und Wohn-/Essbereich nach drei Seiten, mit einem Zugang zur Südterrasse mit überdachtem Sitzplatz (Bild rechts).

Das zurückgesetzte Obergeschoss gilt als Staffelgeschoss und ist damit Bebauungsplan-konform.

Bautafel

Hausbezeichnung: Flachdachhaus Heilbronn

Bauweise: Massivbauweise, Außenwand 36,5 cm Poroton-Ziegelmauerwerk, Putzfassade, U-Wert der Außenwand 0,26 W/m²K

Außenmaße: 12,99 x 10,74 m

Wohnfläche: EG 90,98 m², OG 74,19 m²

Haustechnik: Gasbrennwertheizung, 10 m² Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, Heizkamin, Fußbodenheizung

Primärenergiebedarf: 65,9 kWh/m²a

Baukosten: schlüsselfertig 314.800 Euro inkl. Bodenplatte

Planung: KHB-Creativ Wohnbau, Binswanger Str. 63, 74076 Heilbronn, www.khb-wohnbau.de



Grundriss EG



Grundriss OG

Über den kreativen Umgang mit Bauvorschriften Kreativer Einschnitt

Fotos: Tomas Riehle/Artur Images



Bei diesem Einfamilienhaus in Neuss waren die Vorgaben des Bebauungsplans nur einer der Sachzwänge. Er forderte einen Satteldach-Abschluss. Zum anderen handelt es sich um das Bauen im Bestand: Ein zuvor hier stehendes Haus wurde abgerissen, doch die dazugehörige Garage musste stehen bleiben. Sie gehörte zu einem Garagen-Ensemble und genoss Bestandsschutz.

So planten die Architekten das Haus „um die Garage herum“: Die lange Garagenfront führt in dunklem Klinkerkleid fließend zum Hauseingang. Auf der gegenüber liegenden Seite bildet die große Fensterfront mit den dunklen Rahmen hierzu das Pendant.

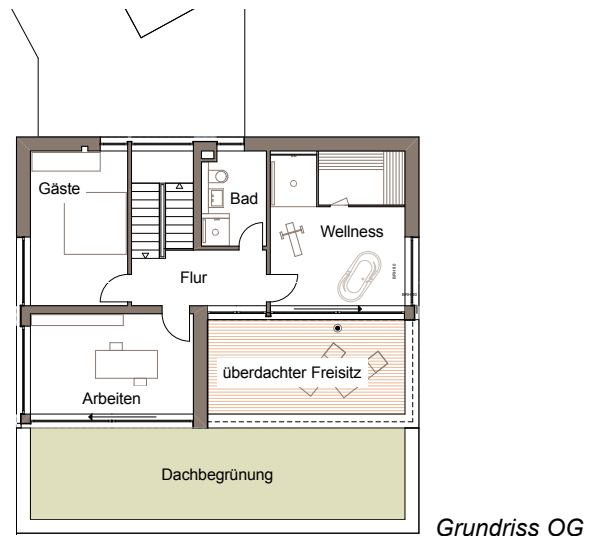
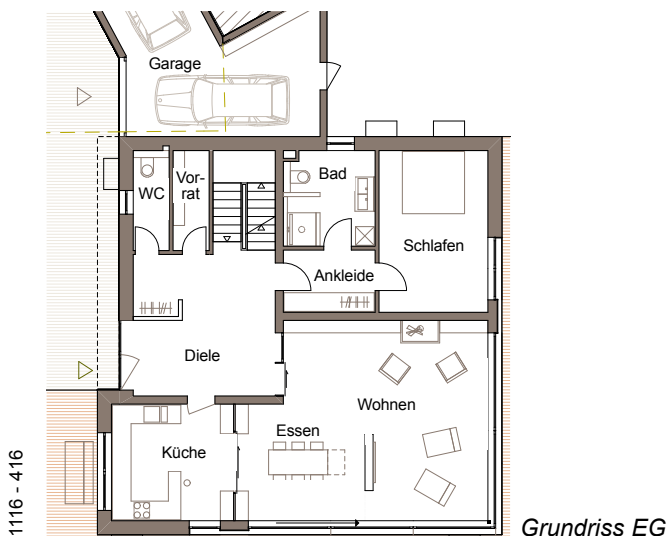
Den Zwang zum Satteldach interpretierten die Architekten ganz modern: Ein Einschnitt unter dem Giebel schafft Platz für eine geschützte Loggia und eine ausladende

Dachterrasse. Hier bringt ein Fensterband Licht ins Dachgeschoss. Die klare Linienführung wird durch den fehlenden Dachüberstand sowie die weiße Putzfassade betont. Da auch die Dachentwässerung in Dach und Mauerwerk integriert ist, wirkt der gesamte Baukörper als homogene Einheit. Auch im Hausinneren setzt sich diese reduzierte Eleganz fort: Parkettböden und anthrazitfarbene Platten sorgen hier für die Akzente.

Wohnfläche: 180 m²

Baukosten: 375.000 Euro

Planung: Schmitz Architekten, Frankenwerft 5, 50667 Köln, www.schmitz-architekten.de



Über den kreativen Umgang mit Bauvorschriften Es darf etwas mehr sein ...

Fotos: Zimmermeister-Haus



„Kleines Haus – ganz groß“ war das Motto eines Architekten-wettbewerbs für eine Wohnsiedlung in Bocholt am Niederrhein. So sollten kompakte Häuser für kleine Familien und Paare entstehen, die dem Trend zu immer mehr Wohnfläche entgegenwirken. Außerdem wollten die Initiatoren ehrgeizige Energiesparziele erreichen – und dies bei insgesamt bezahlbarer Bausumme. Die Grundstücke waren auf 300 m² begrenzt, die Wohnfläche sollte rund 100 m² nicht überschreiten. Da sich der Markt für solche Einheiten als überschaubar entpuppte, wich man mit der Zeit von diesen strengen Vorgaben ab. Davon profitierte der Bauherr Stefan Winter: Um auf der kleinen Parzelle möglichst viel Wohnraum zu schaffen, passte sein Architekt Jörg Biermann das Haus genau an das nach hinten breiter werdende Grundstück an. Der leicht trapezförmige Baukörper hält den vorgeschriebenen 3-Meter-Abstand zur Grenze exakt ein. So kommt das Haus auf 123 m² Wohnfläche. Schließlich wurde auch die Holzschalung anstandslos genehmigt, obwohl der Bebauungsplan eigentlich reine Putzfassaden vorsah.

Bautafel

Hausbezeichnung: Haus Winter

Bauweise: Holzrahmenbau mit 200 mm Mineralfaserdämmung plus 60 mm Dämmung in der Installationsebene, Putzfassade, z.T. Holzverkleidung, U-Wert Außenwand 0,16 W/m²K, 10 Grad geneigtes Flachdach, 220 cm Kniestock

Außenmaße: 11,93 x 7,47 m

Wohnfläche: EG 66,25 m², OG 55,08 m²

Haustechnik: Luft-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnungslüftung

Primärenergiebedarf: 67,5 kWh/m²a

Baukosten: schlüsselfertig 314.800 Euro, inkl. Bodenplatte

Planung: Dipl.-Ing Jörg Biermann, Langenbergstr. 40, 46395 Bocholt

Ausführung: Kampshoff GmbH, Winterswijker Str. 76, 46399 Bocholt-Stenern, www.kampshoff-holzbau.de

Hersteller: Zimmermeister-Haus, Stauffenbergstr. 20, 74523 Schwäbisch Hall, Tel. 0800 9640266, www.zmh.com



1116 - 416

Hier geht's zur Themenübersicht von
Wohnen & Leben: www.wul-infos.de

