

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>13</b>
<b>1 Kostengünstig bauen: Ist das heute überhaupt noch möglich?</b>	<b>15</b>
<b>2 Wie Sie Ihr Bauprojekt kostengünstig planen</b>	<b>17</b>
2.1 Was Sie als Bauherr wissen sollten	17
2.1.1 Wozu brauche ich einen Architekten?	17
2.1.2 Wer überwacht die Baustelle?	18
2.1.3 Was genau ist ein Bebauungsplan?	19
2.1.4 Welche Normen und Verordnungen sind für mich relevant?	20
2.1.5 Welche Rechte und Pflichten habe ich als Bauherr?	20
2.1.6 Weshalb ist ein fester Terminplan so wichtig?	24
2.2 Hilfreich: ein Idealplan von Grundstück und Haus	25
2.3 Sollte relativ früh feststehen: die Hausform	30
2.3.1 Der Favorit: das frei stehende Haus	30
2.3.2 Gebaut in der Reihe: das Reihnhaus	32
2.3.3 Günstig bauen in der Stadt: das Stadthaus	34
2.4 Was Sie über das Grundstück wissen sollten	35
2.4.1 Ist das Grundstück belastet?	35
2.4.2 Ist das Grundstück bebaubar?	36
2.4.3 Was verrät mir das Grundbuch?	37
2.4.4 Was muss ich beim Kaufvertrag beachten?	38
2.4.5 Welche Rechte und Pflichten bestehen nach der Bauordnung?	40
2.4.6 Welche Behörde ist für mich zuständig?	41
2.4.7 Kann ich genehmigungsfrei bauen?	41
2.4.8 Was kann ich auf meinem Grundstück bauen?	43
2.4.9 Wie bekomme ich meine Baugenehmigung?	46
<b>3 Was Sie bei Verträgen beachten sollten</b>	<b>49</b>
3.1 Der Architektenvertrag	49
3.1.1 Was müssen Architekten und Ingenieure leisten?	50
3.1.2 Wie sollte ein Architektenvertrag aussehen?	51
3.2 Der Bauvertrag	53
3.2.1 Der Vertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch	53
3.2.2 Der Vertrag nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen	54

3.2.3	Welcher Vertrag ist für mich günstiger?	55
3.2.4	Was muss im Bauvertrag festgelegt sein?	56
3.2.5	Ein wichtiger Punkt: die Bauabnahme	59
<b>4</b>	<b>Die richtige Baufinanzierung</b>	<b>65</b>
4.1	Analysieren Sie Ihre finanzielle Situation	65
4.2	Welche Gesamtkosten kommen auf mich zu?	66
4.3	Welche Kosten sind mit einem Darlehen verbunden?	67
4.4	Über wie viel Geld sollte ich verfügen?	68
4.4.1	Beleihungsprüfung und Kreditabsicherung	69
4.4.2	So ermitteln Sie Ihren Finanzierungsbedarf	71
4.5	Wie finde ich den richtigen Finanzierungspartner?	73
4.5.1	Wichtig: Angebote vergleichen	73
4.5.2	Absicherung nicht vergessen	75
<b>5</b>	<b>Normen und Vorschriften für nachhaltiges Bauen</b>	<b>77</b>
5.1	Diese Normen und Vorschriften müssen Sie beachten	79
5.2	Was soll die EnEV 2014 für Neubauten bewirken?	80
5.3	Auch gesetzlich geregelt: die Wirtschaftlichkeit	81
5.4	Die EnEV 2014 und die damit verbundenen DIN-Normen	83
5.4.1	Die neue Energieeinsparverordnung 2014	83
5.4.2	Anforderungen an die Gebäudehülle nach EnEV	87
5.4.3	Vereinfachtes Nachweisverfahren nach EnEV	88
5.4.4	Sommerlicher Wärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02	89
5.4.5	Die neue DIN V 18599: 2011-12	89
5.4.6	Primärenergiefaktoren für Strom	90
5.4.7	Wie selbst erzeugter Strom angerechnet wird	91
5.4.8	Wichtige Kontrollsysteme für Energieausweise und Inspektionsberichte	92
5.4.9	Der neue Energieausweis	93
5.4.10	Was wird uns die EnEV in Zukunft bringen?	98
5.5	Die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)	100
5.5.1	Kostensenkung für weiteren Ausbau	101
5.5.2	Bessere Verteilung der Förderkosten	101
5.5.3	Steuerung des Ausbaus erneuerbarer Energien	102
5.5.4	Erneuerbare Energien weiter an den Markt heranführen	103
5.5.5	Konsultationsverfahren für Pilotausschreibung für Fotovoltaik-Frei- flächenanlagen	103
5.5.6	Erneuerbare Energien im Wärmemarkt	103

5.6	Das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG)	105
5.6.1	Begrenzung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik	106
5.6.2	Das Niedrigstenergiegebäude	107
5.6.3	Versorgungsanlagen für die eigene Energienutzung	108
5.6.4	Die Verteilung der Betriebskosten für Eigentümer und Mieter	109
5.6.5	Überwachung und Kontrolle durch die Behörde	110
<b>6</b>	<b>Bauliche Maßnahmen, die die Kosten auf lange Sicht niedrig halten</b>	<b>111</b>
6.1	Was zum kostengünstigen Bauen beiträgt	111
6.2	Gebäudeteile im Erdreich	113
6.3	Decken gegen Lärm und Feuer	118
6.3.1	Die Stahlbetondecke	118
6.3.2	Die Holzbalkendecke	119
6.4	Die Gebäudehülle	120
6.4.1	Die Fassade: Konstruktion, Statik, Bauphysik	121
6.5	Fenster und Türen: Anforderungen, Konstruktion, Bauphysik	130
6.5.1	Fenster	133
6.5.2	Türen	138
6.6	Lüftungskonzepte	139
6.6.1	Das angepasste Lüftungskonzept	139
6.6.2	Lüftungstechnische Maßnahmen	140
6.6.3	Problemereich fensterlose Räume	141
6.7	Die richtige Dachkonstruktion	142
6.7.1	Dachtragwerke	143
6.7.2	Die Dachdämmung	145
6.7.3	Schutz vor äußeren Einflüssen	148
6.7.4	Brandschutz für Dachflächen	150
6.7.5	Windsogsicherung	151
6.7.6	Pflege und Wartung	151
6.8	Das passende Heizungssystem	154
6.8.1	Diese Heizungssysteme gibt es	154
6.8.2	Flächenheizung oder Radiatoren?	155
6.8.3	Der Jahresnutzungsgrad als Maß für Effizienz	156
6.9	Was es bei Aufzügen zu beachten gilt	157
6.9.1	Ein Problem: die Luftdichtheit von Aufzulanagen	157
6.10	Ein wichtiges Thema: Brandschutz	160
6.10.1	Bauordnung und Normen	160
6.10.2	Das Brandschutzkonzept	161
6.10.3	DIN 4102: Bauteile und Baustoffe	162
6.10.4	Europäische Prüfnorm	163

## Inhaltsverzeichnis

6.10.5	Brandschutz in Deutschland	165
6.10.6	Gebäudeklassen	166
6.10.7	Brandschutz bei denkmalgeschützten Gebäuden	167
6.10.8	Wichtig: Rauchmelder installieren	168
6.11	Nicht zu vernachlässigen: der Schallschutz	173
6.11.1	Richtlinien für den baulichen Schallschutz	174
6.11.2	Rechtsprechungen zum Schallschutz	176
6.11.3	Schutz vor Außenlärm	176
<b>7</b>	<b>Warum nachhaltiges Bauen Kosten spart</b>	<b>177</b>
7.1	Was bedeutet Nachhaltigkeit?	177
7.1.1	Die ökonomische Dimension	178
7.1.2	Die ökologische Dimension	179
7.1.3	Die kulturelle und soziale Dimension	179
7.2	Der Lebenszyklus eines Wohngebäudes	180
7.3	So bauen Sie nachhaltig	181
<b>8</b>	<b>Mit diesen Baustoffen und Bauteilen lässt sich kostengünstig bauen</b>	<b>185</b>
8.1	Die Qual der Wahl: Wandbaustoffe	185
8.1.1	Kalksandsteine und Planelemente	186
8.1.2	Porenbetonsteine und -bauteile	186
8.1.3	Bimsbetonsteine und -elemente	187
8.1.4	Ziegelsteine und Ziegelbauteile	188
8.2	Leichtbeton und Beton für Wand und Decke	190
8.2.1	Bewehrter Porenbeton	191
8.2.2	Bauelemente aus bewehrtem Bimsbeton	191
8.2.3	So wird Beton hergestellt	192
8.2.4	Was bei Lieferbeton beachtet werden muss	194
8.3	Holz als nachhaltiger Baustoff	195
8.3.1	Im Bau verwendete Holzarten	195
8.3.2	Holz als kostengünstiger Baustoff	196
8.3.3	Holz als Konstruktionswerkstoff	196
8.3.4	Wichtig: der sachgemäße Holzschutz	197
8.3.5	Holzwerkstoffe	197
8.4	Dämmstoffe	200
8.4.1	Mineralwolle-Dämmstoffe	201
8.4.2	Geschäumte Dämmstoffe	202
8.4.3	Schaumglas	206
8.4.4	Dämmstoffkörnungen und -schüttungen als kostengünstige Lösung für Problembereiche	207
8.4.5	Ökologische Dämmstoffe	208

8.5	Dachbaustoffe für Klimaschutz und Architektur	213
8.5.1	Mit Dachziegeln gestalten	214
8.5.2	Alternative Lösung: Dachsteine	217
8.5.3	Faserzement als Dachbaustoff	218
8.5.4	Für die besondere Dacharchitektur: Naturschiefer	219
8.5.5	Auch Metaldächer haben ihre Reize	221
8.5.6	Dachbahnen für flache und Steildächer	222
8.6	Der Trockenbau für einen wirtschaftlichen Ausbau	224
8.6.1	Vorteile des Trockenbaus	225
8.6.2	Kostengünstige Konstruktionen und Systeme	226
8.6.3	Optimale Gestaltung möglich	227
<b>9</b>	<b>Mit diesen Energien können Sie Ihr Haus wirtschaftlich heizen und kühlen</b>	<b>229</b>
9.1	Haben Öl- oder Gasheizungen ausgedient?	230
9.2	Wärmeenergie aus der Erde: Geothermie	231
9.3	Eine unerschöpfliche Quelle: Solarenergie	233
9.3.1	Stromgewinnung mit Solarzellen	233
9.3.2	Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung	234
9.4	Eine weitere Alternative: Windenergie	237
9.5	Heizen mit Holz oder Holzpellets	238
9.5.1	Nutzholz aus heimischen Wäldern	238
9.5.2	Die Industrievariante Holzpellets	238
9.6	Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) für die Gebäudeheizung	241
9.6.1	Ökologie- und Umweltaspekte	243
9.7	Smart Metering Systems für die Zukunft	245
<b>10</b>	<b>Förderprogramme zur Nutzung alternativer Energiequellen</b>	<b>249</b>
10.1	Deutsche Energie-Agentur dena	249
10.2	Die KfW-Bankengruppe	250
10.2.1	Programm: Energieeffizient Bauen	250
10.2.2	Programm: Solarstrom-Erzeugung	255
10.3	Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	256
<b>11</b>	<b>Glossar</b>	<b>259</b>
<b>12</b>	<b>Wichtige Normen für den Hausbau</b>	<b>265</b>
	<b>Literatur</b>	<b>269</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>271</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>273</b>