

# Inhalt

7

Vorwort

## RATGEBERTHEMEN

8

Was bleibt, was ist zeitlos?

100

Wer macht was beim Bauen?

14

Von Raum zu Raum

104

Wie lese ich einen Grundriss?

36

Welches Haus passt zu mir?

128

Heizsysteme

40

Wie finde ich Baugrund?

132

Dämmung

42

Mit wem bauen?

150

Materialien für den Innenraum

72

Was kostet mein Haus?

156

Gesünder wohnen, Schadstoffe  
vermeiden

77

Die Baufinanzierung

160

Materialien für Fassade  
und Konstruktion

80

Eigenleistung

174

Nützliche Links

175

Autoren

## PROJEKTE



# Von Raum zu Raum

War früher wirklich alles besser? In der Küche kochte die Mutter, im Esszimmer aß die Familie. Der Stolz der Hausherren war die eichenbraune Schrankwand im Wohnzimmer, und samstagabends schauten alle zusammen »Wetten, dass ...?«. Jeder Raum hatte seine klar definierte Aufgabe. Gut, dass sich in den letzten Jahrzehnten vieles verändert hat!

**H**eute wünschen sich viele Baufamilien offene Räume, die ineinander fließen – ein Modell, das keine Neuheit des 21. Jahrhunderts ist, sondern schon in der Moderne von Le Corbusier, Mies van der Rohe & Co. angewandt wurde.

Zwar hat auch heute noch jeder Raum im Haus seine spezielle Aufgabe. Mit einer intelligenten Planung lassen sich Zimmer aber durchaus mehrfach nutzen. Ein Geheimnis, warum Altbauwohnungen aus der Gründerzeit so beliebt sind: Die Räume sind nutzungsneutral geplant und können dadurch flexibel als Kinder-, Wohn-, Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden. Wir stellen Ihnen die einzelnen Räume vor und zeigen teils ungewöhnliche Lösungen, von denen Sie sich inspirieren lassen können.

**RAUMATMOSPHÄRE** Länge, Breite und Höhe geben einem Raum seine Dimensionen. Sich den Grundriss zweidimensional vorzustellen, gelingt den meisten noch. Denn oft kann

man sich anhand der eingezeichneten Möblierung orientieren und hat Vergleichswerte. Schwieriger macht es einem die dritte Dimension. Ob die Deckenhöhe 2,50 oder 2,80 Meter hoch ist, kann einen Raum ganz anders wirken lassen. Ein vom Architekten gebautes, einfaches Modell aus Pappe hilft, sich die Räume besser vorstellen zu können. Seine wirkliche Atmosphäre und Wirkung allerdings bekommt ein Raum erst mit den Materialien von Boden-, Decken- und Wandflächen. Um eine Vorstellungskraft dafür zu entwickeln, bedarf es schon einiges an Übung und Erfahrung und ist selbst für Fachleute oft eine große Herausforderung. Auch hier können Sie sich eine Brücke bauen. Bestellen Sie sich bei den Herstellern möglichst große Materialmuster und Probeflächen. Mit einer Materialcollage bekommen Sie ein Gefühl, wie der Raum später aussehen könnte. So lassen sich recht einfach die verschiedenen Materialien und Oberflächen auf das Zusammenspiel von Farbe und Haptik überprüfen. Aufwand und die Mühe einer Materialcollage lohnen sich. Sie können das Material anfassen und riechen es. Sie können sich die einzelnen Zimmer besser vorstellen.

**EINGANG** Die Redewendung: »Mit der Tür in Haus fallen« dürfen Sie ruhig wörtlich nehmen – um genau das Gegenteil zu machen. Schaffen Sie mit dem Eingang einen Bereich des Übergangs von außen nach innen, vom Öffentlichen ins Private. Sozusagen einen Zwischenraum, der den Spagat zwischen Sicherheit und Transparenz ebenso leistet, wie er den Gast Willkommen heißt. Natürlich sollte der Eingang von außen gut sichtbar sein. Ein Vordach bietet Schutz vor der Witterung, während man den Schlüssel sucht. Vom schnellen Annehmen der Pakete, einem kurzen Plausch mit den Nachbarn, dem Ablegen und Anziehen der Garderobe bis hin zu großen Begrüßungs- und Verabschiedungsgesten hat dieser Raum viele Aufgaben zu erfüllen. Gepflegtes Understatement ist hier gefragt, eine klug angeordnete Sitzfläche und ausreichend Stauraum für die Garderobe sollten unauffällig ihre Aufgabe erledigen.

*Materialcollagen  
helfen, sich einen  
Raum vorzustellen.*



**Rechts:** Praktisch und großzügig: Man erkennt den Besucher, und der Eingangsbereich ist hell. Der Einbauschrank nimmt, quasi unsichtbar, die Garderobe auf. Ein Stuhl oder eine Bank wäre hilfreich.



**KOCHEN + ESSEN** Die Entwicklung der Küche vom abgeschlossenen Arbeitsraum zu einem kommunikativen Allzweckraum ist im Einfamilienhaus heute Standard. Hier trifft sich und spricht, arbeitet, kocht und isst die Familie und zelebriert das Erlebnis der gemeinsamen Mahlzeit. Soweit die Ideavorstellung vieler. Doch im hektischen Alltag leider oft nur am Wochenende möglich. Und, nicht zu vergessen, so eine offene Küche muss immer sauber und aufgeräumt sein! Wie wäre es, Küche und Esszimmer in einem Raum zusammenzulegen, ohne Verbindung zum Wohnzimmer? Oder die Renaissance der als altmodisch geltenden Durchreiche von der abgeschlossenen Küche zum Essplatz? Die kann Ihr Architekt auch ganz zeitgemäß planen. Und nicht zu vergessen: eine Speisekammer, in der Sie Lebensmittel lagern können.

**Links:** Küche und Essplatz in einem großen Raum: Das gemeinsame Kochen mit Freunden kann hier zelebriert werden. Der Luftraum über dem Esstisch verbindet die Etagen.

**Unten:** Das Bett der Kinder liegt in der »zweiten Etage«. Das Pultdach macht dies möglich. Die Kinder freuen sich über eine kleine Höhle, und in den Treppenstufen gibt es viel Stauraum.



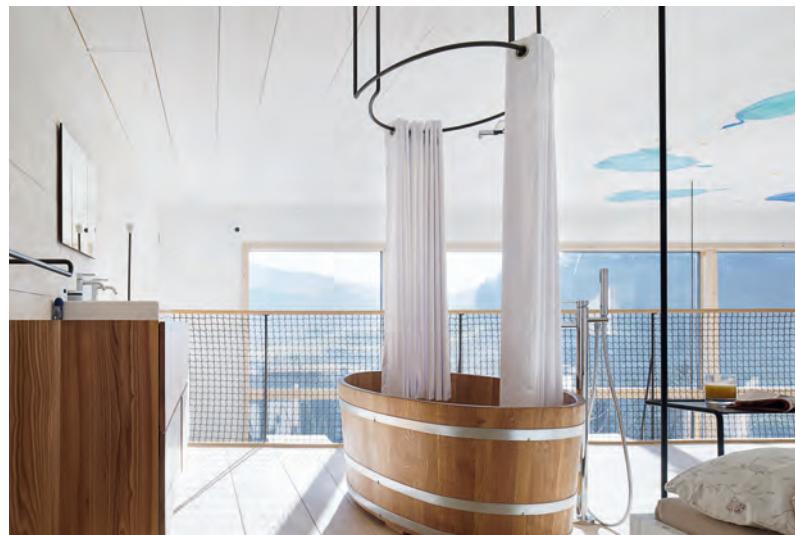
**Rechts:** Statt einer Ankleide im Schlafzimmer befindet sich direkt hinter dem Bett die Bibliothek.



**Unten:** Ein Wohnzimmer nur zum Wohnen, heute fast schon Avantgarde. Hier kann man einfach nur lesen, sich unterhalten. Der Fernseher ist im Schrank versteckt, denn der Ausblick in den Garten ist verlockend.



**Unten:** Frei stehende Badewanne und Waschbecken direkt neben dem Bett: traumhaft, morgens bei solch einem Ausblick zu duschen!



**WOHNEN** Nicht immer muss es die ganz offene Wohndreifaltigkeit der ineinanderfließenden Bereiche Kochen, Essen, Wohnen sein. Ein abgetrenntes Wohnzimmer bietet viele Vorteile. Sie können ungestört lesen, fernsehen, arbeiten oder sich ungezwungen unterhalten – ohne von den Geräuschen des Lebens abgelenkt oder gestört zu werden. In der hektischen, direkten, vollvernetzten Welt, in der wir immer erreichbar sind, stellt das »Die Tür hinter sich zumachen« eine nicht zu unterschätzende Qualität dar.

**SCHLAFEN** Immerhin verbringt jeder Mensch etwa ein Drittel des Tages in diesem Zimmer, meist schlafend, um Geist und Körper zu regenerieren. Mit decenter, aber richtiger Farbgestaltung, der optimalen Temperatur wie Belüftung und mit möglichst emissionsfreien Materialien sollten Sie sich etwas Gutes tun. Morgens von der aufgehenden Sonne geweckt zu werden, ist ein Traum und der beste Start in den Tag. Als praktisch im Alltag erweist sich ein begehbarer Kleiderschrank oder eine Ankleide. In jedem Fall eine Überlegung wert, vor allem bei mehr als zwei Kindern: separate Bäder für Eltern und Kinder.

**KINDER** Kein Zimmer im Haus durchläuft eine solch stete Wandlung wie das Kinderzimmer. Wie schnell entwachsen die Kinder dem Babybett, und auch der Platzbedarf für Kleidung und Spielzeug nimmt zu. Das Zimmer sollte sich auf die unterschiedlichen Bedürfnisse des älter werdenden Kindes einstellen können und sich schnell und unkompliziert umbauen lassen. Zugegeben, eine große und mitunter auch kostenintensive Herausforderung. Möglichkeiten sind ein Schreibtisch, der in der Höhe mitwachsen kann, oder das klassische Etagenbett, das sich flexibel nutzen lässt. Erst schläft das Kind unten und kann die Fläche oben als Spielplatz nutzen. Später dreht sich die Nutzung um. Kennen Sie Kinderfenster? Dies sind ganz normale Fenster, die allerdings direkt auf Höhe des Fußbodens platziert werden. So können die Kinder das Fenster in den ersten acht Jahren auch wirklich nutzen und rauschauen. Und wenn die Kinder groß sind? Streiflicht auf dem Boden ist eine der schönsten Arten der Belichtung.

**BAD** Heute mehr Wellnessoase als Badezimmer. Geduscht wird unter einem Wasserfall. Die Wohlfühllichtstimmung passt je nach Tageszeit ein Smart-Home-System an. Nach dem Sport gönnt man sich und seinen Muskeln noch 30 Minuten in der Infrarotkabine. Warum aber ist das WC noch so oft im Bad untergebracht? In Frankreich ein absolutes No-Go. Selbst im kleinsten Haus ist das WC immer separat. Die Fenster im Bad sind die kleinsten im ganzen Haus. Logisch, denn wer möchte bei der Körperpflege schon beobachtet werden. Wie wäre aber ein Oberlicht über der Dusche, von dem Sie aus in den Himmel blicken können? Gut, dass heute Badezimmer nicht mehr bis unter die Decke gefliest werden. Früher war eben doch nicht alles besser!



*Ein Raum hat vier Dimensionen: Länge, Breite, Höhe – und Material.*

**Links:** Ein steiles Satteldach bietet Raumpotenzial und wird genutzt werden, statt als nutzloser Dachboden zu enden. Auf der Empore können Gäste schlafen, Kinder spielen, in der Nische gibt es einen Arbeitsplatz.

## ARBEITEN – HOBBY – GÄSTE

Wenn es das Budget zulässt, erweist sich ein solch zusätzliches Zimmer als wahrer Segen im Alltag. In aller Ruhe im Home Office arbeiten, sich entspannt zu Lesen zurückziehen, Yoga machen oder meditieren, das Laufband oder den Cross-Trainer hier platzieren, Freunden, die zu Besuch kommen, unproblematisch ein Bett anbieten. Wenn eine komplette Wandseite mit einem

Schrank ausgebaut wird, haben Sie zusätzlich riesige Stauflächen. Denken Sie daran: In einer offenen Küche finden selten Staubsauger, Putzsachen und weitere dringend benötigte Dinge für den Haushalt Platz. Klingt nach karrierten Maiglöckchen? Mit cleveren Ideen und guter Planung kann es genau das werden!

**Unten:** Die Treppe kann mehr als nur die Etagen verbinden. Hier gehört sie zum Raum und bietet im Treppenauge Platz zum Sitzen. Klug, denn so spart man Fläche.



**Oben:** Was gibt es Schöneres, als in diesem »Freiraum« zu sitzen? Dafür muss es nicht immer sonnig und warm sein, denn er ist vor der Witterung geschützt und bei Sonnenschein setzen sie sich auf die offene Terrasse.

## HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

Wer auf den Keller verzichtet, benötigt Platz für die Haustechnik, die Waschmaschine und Staufläche für alles, was sonst im Keller gelagert wird. Wie wäre es, diesen Raum zwischen Garage und Küche einzuplanen? So können Sie den Einkauf direkt ins Haus transportieren. Wenn die Kinder mal wieder schmutzig vom Spielplatz kommen oder Sie von der Mountainbike- oder Wanderrunde, dient dieser Multifunktionsraum als perfekte »Schmutzschleuse«. Nicht sexy, aber enorm praktisch!

**TREPPE** Kein echter Raum, aber wichtig dafür, dass die anderen Räume funktionieren. Am häufigsten ist wohl die gerade Treppe mit einem viertelgewendeten An- und Austritt. Sie mag Platz sparen, vor allem wenn an der Länge der Tritt- und Höhe der Setzstufen Zentimeter eingespart werden. Solche Treppen lassen sich jedoch nicht komfortabel gehen. Ein Verhältnis von 18 Zentimeter Stufenhöhe und 26/27 Zentimeter Auftrittsbreite stellt sicher, dass Sie bequem von einem ins nächste Geschoss kommen. Die gradläufige oder zweiläufige Treppe mit Eck-, Zwischen- oder Wendepodest sollte immer erste Wahl sein. An der Planung einer Treppe erkennen Sie das Können Ihres Planers. Neben den technischen Anforderungen hat eine Treppe enormes gestalterisches Potenzial, kann im Raum inszeniert werden und bietet außerdem viel Stauraummöglichkeiten.

**TERRASSE** Um das Glück perfekt zu machen, braucht Ihr Haus natürlich auch eine Terrasse. Hier plaudern Sie mit den Nachbarn, grillen mit Familie und Freunden, trinken das verdiente Feierabendbier oder genießen einfach den Ausblick in den Garten. Es gibt die verschiedensten Ausführungen dieses Zimmers im Freien: einfach und praktisch mit großen Platten gepflastert, ein Holzdeck, verspielt-romantisch in Kopfsteinpflaster und von Gräsern und Sträuchern eingefasst, mit Markise oder Sonnenschirm oder natürlich die gute alte Pergola. In jedem Fall sollten Form und Material zum Haus passen. Lassen Sie die Terrasse am besten gleich von Ihrem Architekten mitplanen, denn dann verschmelzen Außen und Innen zu einer Einheit.

# Wie finde ich Baugrund?

Guter Baugrund ist rar. Man braucht Glück, um ihn zu finden.

Es bietet sich darum an, nach kleinen, schmalen oder besonderen Grundstücken zu suchen oder nach Altbauten – zum Renovieren oder Abreißen.

**D**ie Wohnwünsche sind ermittelt, das Budget ist errechnet – es wird Zeit, ein Grundstück zu suchen. Lage, Qualität, Art und Maß der zulässigen Bebauung bestimmen den Preis. Entscheiden Sie nicht zu schnell und klären Sie, soweit es geht, mögliche Probleme bereits im Vorfeld. Wenn Sie genaue Vorstellungen haben, wie das Haus aussehen soll, bleibt die Frage, ob der Bebauungsplan die Form auch erlaubt.

Eine gute Lage, etwa in Städten wie München oder Frankfurt, bezahlt man teuer. Wenn Sie in der Großstadt arbeiten und erwägen, weiter hinaus aufs Land zu ziehen: Rechnen Sie Fahrtzeiten und -kosten aufs ganze Jahr hoch. Rentiert sich der niedrigere Preis immer noch? Außerdem ist die Erschließung von abgelegenem Baugrund teuer – etwa wenn die Straße fehlt oder die Anlieferbedingungen schwierig sind. Längeres Suchen kann hier viel Geld sparen.

**KLEINE GRUNDSTÜCKE** sind günstig, weil sie klein sind – und weil es sich oft um Restflächen handelt, die vielen Bauherren nicht interessant scheinen. Weil sie deshalb keine gängige Handelsware sind, mindert häufig noch ein Rabatt den Quadratmeterpreis. Vor allem dann, wenn es Grundstücke in der Hand von Kommunen sind, denn die sind interessiert daran, Baulücken zu schließen. Das wiederum macht sie attraktiv für Leute, die aufs Geld schauen müssen. Zumal häufig für innerstädtische Lücken keine Erschließungsgebühren anfallen. Dafür müssen Bauherren auch zu Kompromissen bereit sein. Wie findet man ein kleines Grundstück? Zuerst einmal: Augen auf, denn kleine Grundstücke sind leicht zu übersehen. Spaziergänge oder Radtouren in Gegenden, die einen interessieren, sind Pflicht. Der Autor dieser Zeilen lebt selbst auf einem Grundstück, das kaum über 100 Quadratmeter groß ist – mehr Handtuch als Baugrund. Ohne Haus darauf wirkt so etwas kaum wie ein Grundstück und wird leicht übersehen. Wenn der Quadratmeter-Spürhund fündig geworden ist, wie erfährt man, wer der Eigentümer ist? Am schnellsten und einfachsten vom Nachbarn. Der Weg über einen Notar, der die Möglichkeit hat, das Grundbuch einzusehen, ist langwieriger und kostet Gebühren.



**Oben:** Bei Platzmangel: Auch auf Dächern von bestehenden Gebäuden lässt sich bauen. Dieses Penthouse der anderen Art mitten in Berlin dient als Atelier und Wohnung.

## Augen auf: Die Suche nach Restflächen kann sich lohnen.

**Rechts:** Zwischenraum – Nicht mal 3 Meter schmal, dafür 13 Meter tief: Die Darmstädter Durchfahrt mit 38 Quadratmetern Fläche war ungenutzt. Heute ist sie gefüllt mit 135 Quadratmetern Wohnraum.

**BAULÜCKEN** Natürlich hilft auch das Internet. Die Suchworte Baulandkataster oder Baulückenkataster, Baulücken-Management oder Baulückenatlas fördern meist schnell eine Reihe von Ergebnissen. In einigen Ländern (u.a. Baden-Württemberg, Bayern und NRW) existieren auch Modellprojekte zur Lückenbebauung. Zahlreiche größere Städte besitzen Websites, die Baulücken aufzählen, teils sogar mit Fotos oder Karten. Auch Erfolg versprechend: die direkte Nachfrage beim zuständigen Stadtplanungs-, Liegenschafts- oder Bauamt. Dort kennt man die richtigen Ansprechpartner in der Region. Viele Kommunen sind darauf erpicht, sparsam mit Flächen umzugehen und nicht noch neue Wohngebiete auszuweisen, sondern die bestehenden Lücken im innerörtlichen Bereich zu bebauen. Der Fachbegriff der Ämter dazu: Innenentwicklung. Für internetaffine Bauwillige lohnt auch ein Streifzug durch die Aufnahmen von Google Earth und Google Streetview, die erste Hinweise auf Bebauungsbrüchen geben.



### AUFSTOCKUNG, AUSBAU, NACHVERDICHTUNG

Daneben gibt es weitere Möglichkeiten, preiswert an Baugrund zu kommen. Allerdings sind diese Wege manchmal mit viel Überzeugungsarbeit bei den Grund-eigentümern verbunden. Zum Beispiel ungenutzte Dachböden. Ebenso lasten viele Wohnanlagen aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren ihren Baugrund nur zum Teil aus – in Höfen und anderen Freiflächen besteht noch Baurecht. Auch auf bestehenden Gebäuden lässt sich bauen: Oft schöpfen Gebäude ihre Geschossflächenzahl (GFZ, die erlaubte Quadratmeterzahl der Bebauung) nicht aus. Das schafft die Möglichkeit,

vom Eigentümer oder der Eigentümerge-meinschaft das Recht zu erwerben, aufzustocken. Allerdings muss freilich die Statik des Unterbaus ausreichend sein.

Klassische Immobilienhändler und Portale haben sich ebenfalls auf die Attraktivität von Baulücken eingestellt.

**ALTBAU** Auch vorhandene Gebäude bieten Potenzial. Man kann sie umbauen, daran anbauen und so Raum gewinnen – oder aber abreißen lassen und neu bauen.



## Im Trio günstiger

Abgewohntes Einfamilienhaus auf großem Grundstück: Oft kaufen dann Bauträger, die das Land möglichst ertragreich nutzen wollen. Quartiere verlieren an Lebensqualität, wenn rigoroses Optimieren der Kosten nachhaltiges Wohnen und würdevolles Altern der Bauten verhindert. Eine mutige private Nachverdichtung zeigt, dass es anders geht.



**M**ietwohnungen sind rar in Freising, denn 30.000 Beschäftigte am Münchener Flughafen und die Studenten der Hochschule verknappen den Markt. Die Stadtränder auszudehnen ist wenig ökologisch, zudem gerät es für kleinere Städte zum Kraftakt, Neubauviertel auszuweisen. Also nachverdichten. Früher waren Grundstücke in der Freisinger Südweststadt noch großzügig bemessen. Dies erlaubte es Sonja und Rainer Breitsameter, hinter dem Bungalow der Mutter zu bauen. Denn sie sollte in eine barrierefreie, gut ausgestattete, helle Wohnung ziehen. Das Paar dachte auch schon weiter, an das eigene Alter, denn sein jetziges Haus ist groß und der Garten arbeitsintensiv. Wenn schon, denn schon, überlegten die beiden. Nach einigen schlaflosen Nächten beschlossen sie, das Gelände optimal zu nutzen und sich durch Vermieten die finanzielle Belastung zu erleichtern.

**Links:** Äußerlich fast identische Bauten: vorn die beiden Einfamilienhäuser, hinten der Riegel mit zwei Etagenwohnungen; zur oberen gehört eine große Dachterrasse auf dem Carport.

**Unten:** Die Treppe im Fassadeneinschnitt führt geschützt zur oberen Etage. Das angebaute Schlafzimmer der unteren Wohnung steckt im eingeschossigen Nebentraktriegel, der sich in Form und Material perfekt einfügt.



**KONTEXT** Die Bauherren stellten der Freisinger Architekturwerkstatt Gmeiner Habermeyer Huber die Aufgabe, einen Entwurf zu entwickeln, der angemessen auf die umliegenden Gartengrundstücke und den Grünzug mit Bach reagiert. Zudem sollten die Häuser möglichst ökologisch und wartungsarm sein und hohe Wohnqualität schaffen. Die Planer platzierten drei gleiche Quader quer auf dem Grundstück, im Mindestabstand zur östlichen Grenze und voneinander getrennt durch zwei große Innenhöfe. Ein eingeschossiger Riegel mit Nebenräumen schottet die Höfe vom Fußweg ab, der im Grenzabstand zu den Haustüren führt, und koppelt die drei Einzelbauten zum Ensemble. Zugleich entsteht Platz für Wärmepumpe, Fahrräder und Mülltonnen.

Denn es gibt keine Keller – bei hohem Grundwasserstand ein Kostentreiber. Das nördliche Gebäude teilt sich waagerecht in zwei Wohnungen – die untere barrierefrei; eine Außentreppe erschließt die etwas kleinere Einheit oben. Die beiden Einfamilienhäuser sind identisch gebaut, zum südlichen gehört statt Innenhof ein großes Gartenstück mit hohen Bäumen, gesäumt vom Schleiferbach. Die Nordfassaden grenzen sich jeweils durch hoch sitzende Fensterbänder zu den Innenhöfen ab: Aus- und Einblicke sind so nicht möglich, und die Privatsphäre in Haus und Hof bleibt gewahrt. Die Massivbauten bekamen Fassaden aus robusten Lärchenholzleisten, die in Würde altern und keine Pflege erfordern. Lärche ist – außer der Eibe – das schwerste und härteste einheimische

Nadelholz. Aluschalen schützen die Holzfenster außen. Die Materialien sind hochwertig und langlebig gewählt. Die Wärmepumpe entzieht dem Grundwasser laue Umweltwärme zum Heizen der Passivhäuser. Trotz hochwertiger Bauweise und attraktiver Wohnqualität blieben die Baukosten moderat.

Die Minisiedlung beweist, dass man innerstädtische Baulandreserven intelligent nutzen, günstig, dennoch hochwertig bauen und gleichzeitig fürs eigene Alter vorsorgen kann.

**Unten:** Die betonierte Wandscheibe trennt Bereiche und speichert die Wärme des seitlich einfallenden Sonnenlichts. Küche und Möblierung betonen die Längsrichtung des Wohnquaders – ein reizvoller Kontrast.



»Wir sind nun fürs Alter bestens gerüstet durch die barrierefreie Wohnung.«

**Unten:** Die Gartenhöfe halten Abstand zwischen den Bauten und schenken Privatsphäre. Denn die Fassade der Nachbarn ist unten fast geschlossen, zudem sitzt das Fensterband extrem hoch. Der niedrige Zwischentrakt schließt die Nordostflanke.



**Oben:** Lärchenholzplatten umhüllen die massiven Wohngebäude, Siebdruckplatten die eingeschossigen Schuppen. Diese dienen als günstiger Kellerersatz, denn der Grundwasserstand ist hoch.

## DATEN & FAKTEN

**Grundstücksgröße:** 2.540 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 164 m<sup>2</sup> (je Einfamilienhaus) + 189 m<sup>2</sup> (Zweifamilienhaus gesamt)  
**Zusätzliche Nutzfläche:** 40 m<sup>2</sup>  
**Bewohner:** 15 (2+3+5+5)  
**Bauweise:** Massivbau mit Holzfassade, Gründächer  
**Energieniveau:** Passivhaus  
**Technik:** Grundwasserwärmepumpe  
**Heizkosten:** gesamt, ohne Trinkwassererwärmung, 3190 Euro  
**Reine Baukosten:** 1976 Euro je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (hochgerechnet für 2017)

## Planung:

Architekturwerkstatt Gmeiner Habermeyer Huber  
 Obere Domberggasse 5  
 85354 Freising  
[www.arch-werkstatt.de](http://www.arch-werkstatt.de)

## Projektleitung:

Sebastian Habermeyer  
[www.architekturteam-habermeyer.de](http://www.architekturteam-habermeyer.de)

## KONZEPT

Neuer Wohnraum für vier Familien entstand. Durch cleveres Planen und Ausnutzen des Bebauungsplans blieben Gartenanteile für jedes der drei Häuser übrig. Zur oberen Etage gehörte eine große Terrasse auf dem Carportdach.

## WOHNWERT

Die Grundrisse sind klar und attraktiv gegliedert, öffnen sich nach Südost und Südwest zu Sonne, Garten und Hof. Die Treppen in den Einfamilienhäusern sind klug platziert. Sie trennen Funktionsbereiche und nehmen wenig Platz weg.

