

## **Ratgeber für Bauwillige** (nicht nur) **in der Gemeinde Wallenhorst**



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Bestimmt ist für Sie schon der eine oder andere Lebens Traum in Erfüllung gegangen. Jetzt haben Sie sich etwas ganz Großes vorgenommen: Sie wollen das Abenteuer Hausbau wagen.

Beim Realisieren dieses Lebenstraumes will Ihnen die Gemeinde Wallenhorst mit dieser Broschüre helfen. Sie enthält Antworten auf Fragen, vor denen alle Bauwilligen stehen, und hat außerdem viele zusätzliche Tipps parat, damit Sie möglichst bald und möglichst stressfrei in die eigenen vier Wände einziehen können.

Die Gemeinde Wallenhorst wünscht Ihnen eine erfolgreiche Bauzeit und alles Gute für die Zukunft im eigenen Heim.

Ihr Bürgermeister Otto Steinkamp

### **Wie komme ich zu meinem Traumhaus?**

Der berühmte Börsenspekulant André Kostolany hat einmal gesagt: „Reich wird man nicht durch das Geld, das man verdient, sondern durch das, das man nicht ausgibt.“ Im Klartext: Reich wird man durch Sparen. Deshalb ist Sparen auch die wichtigste Vorleistung für Ihren Hausbau.

Ohne genügend Eigenkapital sollten Sie sich nicht in das Abenteuer Hausbau stürzen. Wenn Sie bei der detaillierten Aufstellung Ihrer Mittel feststellen, dass ein Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück noch ‚eine Nummer zu groß‘ für Sie ist, könnten Sie sich als Alternative etwa den Kauf einer gebrauchten Immobilie oder Eigentumswohnung überlegen. Andernfalls könnte Ihnen eine dauerhaft

eingeschränkte Lebensqualität aufgrund einer sehr hohen Zinsbelastung schnell die Freude am neuen Heim verderben.

Oft ist ein Haus nur finanzierbar, wenn die Vorstellungen vom ganz persönlichen „Traumhaus“ abgeändert oder einige Wünsche ganz aufgegeben werden. Vor allem bei grundsätzlichen Fragen der Planung lässt sich - in der Regel eher als bei Details - Einiges an Geld sparen, mit dem Sie sich dann vielleicht später zum Beispiel die Erfüllung eines Zusatzwunsches etwa bei der Einrichtung Ihres Hauses gönnen können.

Deshalb sollten Sie gerade in der Planungsphase alle denkbaren Alternativen intensiv in Ihre Überlegungen einbeziehen. Ein Beispiel für ein besonders wichtiges Thema ist der Keller. Sie sollten sich gut überlegen: Brauche ich überhaupt einen Keller? Wenn ja, soll es ein Vollkeller sein oder genügt eine teilweise Unterkellerung? Weil Keller im Gegensatz zu vielem anderen nicht nachträglich einzubauen sind, sind diese Entscheidungen unwiderruflich und somit besonders sorgfältig abzuwägen. Zu bedenken ist, dass - obwohl der Keller seine Funktion als reiner ‚Nutzkeller‘ zur Lagerung von Brennstoffen und Lebensmittelvorräten weitestgehend verloren hat - ein Keller durchaus Sinn macht. Dies gilt besonders für kleine Grundstücke. Liegen nämlich der Hausanschlussraum oder Stauräume für Gartenmöbel, Werkzeuge und Ähnliches im Keller, beanspruchen sie keinen wertvollen oberirdischen Platz. Aber nicht vergessen: **Jeder Kubikmeter umbauten Raumes bzw. jeder Quadratmeter Wohnfläche kostet bares Geld.**

Wenn der Architekt die Ausführungspläne schließlich fertig auf den Tisch legt, sollte basierend auf diesen Überlegungen ein großes Sparpotenzial bereits ausgeschöpft sein.

## Wo finde ich einen guten Architekten oder Bauträger?

Grundvoraussetzung ist: Der Stil des Architekten sollte Ihnen gefallen. Darum beauftragen Sie nicht den ‚erstbesten‘ Planer - das wäre Sparen am falschen Ende!

Ein von einem erfahrenen Architekten auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Grundstücksverhältnisse zugeschnittener Plan verursacht natürlich höhere Kosten als ein ‚Schubladenentwurf von der Stange‘, verhilft Ihnen aber zu einem für Sie optimalen Haus, in dem Sie Ihr Leben leben können. Fragen Sie andere Bauherren bzw. andere Hauseigentümer, deren Häuser Ihnen gefallen, nach deren Architekten und das nicht nur im Verwandten- und Bekanntenkreis.

Von Vorteil ist auch, wenn der Architekt in Ihrer näheren Umgebung wohnt bzw. arbeitet. So kann er schneller vor Ort sein, wenn Sie ihn brauchen.

Je präziser Sie Ihrem Architekten Ihre Wünsche und Vorstellungen verdeutlichen, desto genauer kann er sie bei seiner Planung berücksichtigen. Übergeben Sie ihm außerdem eine Liste mit den Maßen (L x B x H) Ihrer Möbel, die Sie in Ihrem neuen Heim unterbringen wollen.

## Ich kann mir die Pläne des Architekten nicht richtig vorstellen - was soll ich machen?

### Modell bauen

Eine Möglichkeit, sich die Pläne des Architekten konkret vor Augen zu führen: Sie fertigen - vielleicht gemeinsam mit der Familie - vor Baubeginn ein auf den Architektenplänen basierendes Modell Ihres Hauses aus Sperrholz oder Pappe, an dem Sie auch verschiedene farbliche Gestaltungsmöglichkeiten ausprobieren können. Der ideale Maßstab dafür ist 1:50 (2 cm am Modell = 1 m in echt) oder größer. Mit etwas Geschick sind in wenigen Arbeitsstunden sehr realitätsnahe Ergebnisse möglich. Etwas handwerkliches Talent ist Voraussetzung, Bastelspaß ist garantiert. Die Materialkosten sind gering.

### PC-Programm

Als Alternative gibt es für PC-Nutzer einige bezahlbare Programme auf dem Markt, mit deren Hilfe Sie sich Ihr Haus am Bildschirm dreidimensional darstellen, virtuell betreten und sogar einrichten können.

## Was wird mein Haus kosten?

Um einen Überblick über Ihre Kosten zu bekommen, können Sie Ihre konkreten Kalkulationssummen in der beigefügten Kostentabelle auflisten. So laufen Sie weniger Gefahr, wichtige Positionen zu vergessen. Die vorliegende Tabelle erhebt allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden vielleicht Positionen entdecken, an die Sie bisher gar nicht gedacht hatten. Andererseits sind unter Umständen auch Posten dabei, die bei Ihrem Bau überhaupt nicht anfallen. Dementsprechend können Sie die Tabelle je nach Ihrem individuellen Bedarf ergänzen oder abändern.

Wichtig für die Finanzierung: Rechnen Sie zur Zinstilgung grundsätzlich nur mit Ihrem eigenen, festen Einkommen. Planen Sie nicht etwa die Rente der Großmutter oder andere unsichere Einnahmequellen ein! Auch die Beträge, die Ihnen die KfW für das Baukinder-

geld zehn Jahre lang überweist, sollten Sie nicht zur Tilgung verwenden, sondern als Bonus ansehen, mit dem Sie unvorhersehbare Reparaturen und Neuanschaffungen finanzieren können.

Die „normale“ Zinsbelastung sollten Sie also von Ihrem Einkommen abbezahlen können. Deshalb überlegen Sie vorher genau, wie viel Kredit Sie aufnehmen können und planen Sie Reserven ein, damit nicht die schon kleinste Unwägbarkeit, wie etwa ein Ansteigen des Zinsniveaus, Ihren Finanzierungsplan wie ein Kartenhaus einstürzen lässt.

Denken Sie auch daran, dass Sie später die laufenden Kosten des Hauses bezahlen müssen: z.B. für Müllabfuhr, Schmutz- und Regenwasser, Wasser, Strom, Gas, Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Schornsteinfeger, etc. Grob kalkuliert kommen dafür monatliche Nebenkosten um die 1,50 bis 2,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zusammen.

**Ein Tipp:** Die Volkshochschule bietet zum Thema Finanzierung häufig Kurse wie „Bauen ohne böses Erwachen“ an.

## Wer macht Was und Wann? Wie koordiniere ich die Arbeiten?

### Bauzeitenplan

Bevor Sie mit den Arbeiten beginnen, sollten Sie genau überlegen: Was kann ich selber machen, was sollten Fachleute erledigen, welchen Zeitrahmen setze ich mir? Zur besseren Übersicht empfiehlt sich die Aufstellung eines Bauzeitenplanes. Dieser kann von dem angefügten Beispiel unter Umständen extrem abweichen. Berücksichtigen Sie bitte auch, dass unser Beispiel grobe Zeitrahmen, aber keine echten Ausführungszeiten enthält.

Sie sollten Aufträge rechtzeitig erteilen und bei Ihrer Planung Verzögerungen einkalkulieren, die durch Krankheit, Betriebsferien, Urlaubszeiten, Feiertage, Lieferzeiten und für eigene Entscheidungsfindung nötig sein können. Lassen Sie also genügend „Luft“ zwischen den einzelnen Terminen. Für Eigenleistungen, die Sie nach Feierabend erbringen wollen, sollten Sie realistische Tagesleistungen ansetzen und immer ausreichend Vorlaufzeiten (z.B. bei Fensterproduktion oder Küchenlieferung) einplanen. Berücksichtigen Sie bei der Zeitplanung, dass schmutzmindernde Maßnahmen (z.B. Pflasterung des Eingangsbereichs) möglichst vor dem Einzug abgeschlossen sein sollten. Arbeiten wie die Anlage des Gartens, das Anbringen der Gardinen, das Errichten von Carport / Garage können Sie hingegen auf einen späteren Zeitpunkt verschieben.

## Wie kann ich Schäden und Pfusch am Bau verhindern?

Sie können noch so gewissenhaft planen und koordinieren – hundertprozentige Sicherheit vor unliebsamen Überraschungen und Pannen gibt es nicht. Oft gehen sogar mehrere Dinge gleichzeitig schief. Ein Trost: Diesen Baufrust kennen alle Häuslebauer – versuchen Sie dennoch positiv zu denken. Schließlich werden andererseits Tage kommen, an denen die Arbeit schneller und problemloser als erwartet läuft.

Um Bauschäden und Pfusch weitestgehend zu vermeiden, sollten Sie so oft wie möglich selbst auf der Baustelle sein. Überprüfen Sie **sofort**, wenn Ihnen etwas nicht plangemäß oder fachgerecht erscheint. Vergleichen Sie Planung und Wirklichkeit, messen Sie nach. Lassen Sie wichtige Arbeiten und Gewerke von Fachleuten (z.B. Ihrem Architekten) kontrollieren und abnehmen. Mängelrügen sollten **schriftlich** erfolgen.

Ebenfalls möglich ist die Einschaltung eines unabhängigen Bausachverständigen, der gemeinsam mit Ihnen und dem beteiligten Unternehmer einzelne Gewerke oder Teilleistungen abnimmt. Auch bei der Schlussabnahme wird der Sachverständige - ähnlich wie ein TÜV-Prüfer - alle kritischen Punkte genau unter die Lupe nehmen. Das Geld, das Sie hierfür anlegen, ist in jedem Fall eine sinnvolle Investition.

### **Was sollte ich sonst noch tun oder beachten?**

#### *Bautagebuch*

In einem Bautagebuch protokollieren Sie mit Datum stichwortartig die wichtigsten Vorfälle und Arbeitsabläufe. Neben den Ergebnissen von Absprachen auf dem Bau notieren Sie die Teilnehmer von Besprechungen, den Baufortschritt, den Stand der Arbeiten, Arbeitsbeginn und -ende einzelner Gewerke etc. Auch die jeweiligen Wetterverhältnisse sollten Sie dazu schreiben. Eine derartige lückenlose Dokumentation kann später bei eventuellen Streitfällen oder gar gerichtlichen Auseinandersetzungen sehr hilfreich sein.

#### *Fotos*

Während der gesamten Bauzeit sollte eine Foto- oder Videokamera oder Ihr Handy Ihr ständiger Begleiter sein. Besonders wichtig sind Aufnahmen von Mängeln oder Pfusch. Notieren Sie zu den Aufnahmen jeweils das Datum. Ebenfalls dokumentiert werden sollte alles, was später nicht mehr sichtbar ist (z.B. Bewehrung in Stahlbetondecken, etc.). Halten Sie auch die Lage und den Verlauf von Strom-, Wasser-, Abwasser-, Heizungsleitungen in Bestandsplänen und Fotos fest.

### **Wer ist zuständig? Welche Genehmigungen brauche ich?**

Vor Baubeginn müssen Sie einige Genehmigungen einholen, die in aller Regel Ihr Architekt für Sie beantragt.

- a) Entweder geben Sie einen **Bauantrag** ab, der am besten digital auf der Internetseite des Landkreises Osnabrück unter [www.lkos.de](http://www.lkos.de) gestellt werden kann oder Sie können **unter bestimmten Voraussetzungen** nach dem Bauanzeigeverfahren gemäß § 62 Niedersächsischer Bauordnung vorgehen. Hierbei wird Ihnen eine ‚Erschließungsbestätigung‘ für Ihr Grundstück von der Gemeinde Wallenhorst ausgestellt.
- b) In jedem Fall müssen Sie vor Baubeginn einen ‚**Entwässerungsantrag**‘ bei der Gemeinde Wallenhorst stellen - erst nach der entsprechenden Genehmigung darf mit dem Bau begonnen werden. Die auf dem Grundstück verlegten Abwasserleitungen wird dann zu gegebener Zeit ein Mitarbeiter der Gemeinde Wallenhorst überprüfen und abnehmen. Zudem wird bei den verlegten Schmutz-

wasserleitungen eine Druckprobe durchgeführt.

- c) Vor Baubeginn, spätestens aber wenn der Bauunternehmer das Schnurgerüst setzt, ist vor Ort die sogenannte ‚**Sockelhöhe**‘ festzulegen. Dabei wird vereinbart, wie hoch der Erdgeschossfußboden über der Straße liegen darf und wird.

Zum Abschluss sei Ihnen die Tabelle ‚**10 Schritte ins eigene Haus**‘ empfohlen. Sie zeigt den typischen Bauablauf eines Einfamilienhauses vom Baugedanken bis zum Einzug ins neue Heim. Dabei sind alle wichtigen Schritte, Stellen und Sachbearbeiter, mit denen Sie zu tun haben werden, aufgeführt.

Wenn Sie über diese Informationen hinaus Fragen zu einem der vielen Themenbereiche rund um den Bau haben sollten, wenden Sie sich bitte direkt an die zuständige Person oder Stelle. Dort wird man Ihnen gerne weiterhelfen.





# Kostenübersicht

Gewerk	Kosten		Bemerkungen
	Angebot I	Angebot II	
<b>Grundstück und Erschließung</b>			
..... m² Grundstück (ohne Erschließung)			
evt. Maklergebühren für Grundstücksvermittlung			z.B. 5 % zzgl. 19 % MwSt = 5,95 %
Notargebühren			abhängig von den Erwerbskosten
Grunderwerbsteuer			abhängig von den Erwerbskosten
Grundbucheintragung			abhängig von den Erwerbskosten
Gebäudeeinmessung (Katasteramt oder ÖbVI)			abhängig von den Herstellungskosten
Grundschuldeintragung (Notar)			abhängig von Höhe der Grundschuld
Grundschuldeintragung (Grundbuchamt)			abhängig von Höhe der Grundschuld
Übertragung Liegenschaftskarte			
Erschließungskosten (Baustraße u. Endausbau)			abhängig von der Grundstücksgröße
Schmutzkanalbeitrag			abhängig von der Grundstücksgröße
Regenkanalbeitrag			abhängig von der Grundstücksgröße
Hausanschluss- Schächte (Regen- / Schmutzwasser)			
Baukostenzuschuss an Wasserversorgung (WVW)			abhängig von der Grundstücksgröße
Herstellungskosten je Hausanschluss (WVW)			Brutto (einschl. 10 m Leitungslänge)
RWE Stromanschluss			siehe Info-Mappe vom RWE
RWE Gasanschluss			siehe Info-Mappe vom RWE
Telekom Telefonanschluss			
<b>Zwischensumme</b>			
<b>Planung, Genehmigungen, Abnahmen</b>			
amtl. Lageplan (Katasteramt oder ÖbVI)			
Architekt			(nach HOAI) abhängig von den Baukosten und vom Umfang der Teilleistungen (Planung, Bauüberwachung, ...)
Statiker			
Baugenehmigung Landkreis Osnabrück			
Lichtpausen, Kopien			
Entwässerungsgenehmigung Gemeinde Wallenh.			abhängig von den Rohbaukosten
Schornsteinfeger (Abnahme Heizungsanlage)			
<b>Zwischensumme</b>			
<b>Haus mit Carport / Garage etc.</b>			
Erdarbeiten / Keller-Aushub			
Entwässerung: Drainage, Schächte, Einläufe, Gullies			
evt. Regenwasser-Zisterne / Versickerungsanlage			
Betonbauarbeiten (einschl. Kellerwanne)			
Mauerwerk (z.B. Kalksandstein)			
Elektriker			
Zimmermann			
Verklincern / Verfugen			
Carport/Garage: Holzarbeiten			
Dachdeckerarbeiten			
Fenster / Eingangstür / Rollläden			
Kupferblecharbeiten			
Wasserleitung / Sanitär / Bad-Einrichtung			
Malerarbeiten			
Innenputz			
Dachboden / Wärmedämmung / Rigips			
Gas - Heizungsanlage			
Estrich			
Fliesenarbeiten			
Holzfassade / Terrassenvertäfelung			
Treppengeländer			
Teppichboden			
Innentüren mit Drückergarnitur			
Fugenabdichtung innen / Imprägnierung d. Fassade			
Parkett / Laminat			
<b>Zwischensumme</b>			

