



### Unsere Vorteile:

- Individuelle Planung und Ausstattung zu 100% nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen
- Planung durch angestellte Architekten
- Ein Vertragspartner für die komplette Architektenleistung, Keller/ Bodenplatte und Haus sichert Ihren optimalen Bauablauf
- Alle Häuser werden in unserer Manufaktur am Standort in Weissach im Tal konstruiert und mit Holz aus heimischen Wäldern gefertigt
- Nachhaltige Holztafelbauweise mit unserer diffusionsoffenen „PALISOL“-Wand ohne Folie
- Zusätzliche Aufdachdämmung für besten sommerlichen Hitzeschutz
- Regionales Vertriebsgebiet gewährleistet eine enge Kundenbetreuung
- Wir kennen unsere Kunden beim Namen und nicht als Projektnummer
- Persönliche und interne Ansprechpartner von der Planung bis zur Hausübergabe garantieren kurze Kommunikationswege
- Bewährte Zusammenarbeit mit regionalen Partnerunternehmen
- Fixe Baukosten dank transparenter Angebotsgestaltung mit einer Preisgarantie
- Unabhängige Qualitätsüberwachung

## Über TALBAU-Haus GmbH

Seit über 40 Jahren erfüllen wir individuell geplante Wohnräume in ökologischer Holztafelbauweise aus heimischen Hölzern. Als erfahrenes und zukunftsorientiertes Unternehmen vereinen wir traditionelle Bauweise mit moderner Ausführung. Wir legen großen Wert auf eine hohe Qualität unserer Häuser sowie eine regionale Betreuung der Bauherren. Außerdem ist uns die Aufrechterhaltung der charakteristischen Merkmale eines Familienunternehmens wichtig.

Kurze Wege, eine offene Kommunikation als auch ein respektvolles und loyales Miteinander prägen unsere tägliche Arbeit.

### In welchem geografischen Gebiet kann TALBAU-Haus Sie unterstützen?

Um unseren Kunden diesen Service anbieten zu können, bedarf es einem gut funktionierenden Netzwerk.

Die TALBAU-Haus GmbH als regionaler Fertighaushersteller bietet deshalb diesen Service zunächst nur in ausgewählten Regionen an.

### Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen!

Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage oder telefonisch unter:

**07191 . 361 - 177**  
**www.talbau-haus.de**



➤ **Musterhaus Weissach**  
 Ebniseestraße 53  
 71554 Weissach im Tal  
 Öffnungszeiten:  
 Nach individueller Terminvereinbarung

➤ **Musterhaus Fellbach**  
 Eigenheim & Garten • Platz 57  
 Höhenstraße 21 • 70736 Fellbach  
 Öffnungszeiten:  
 Mi. - So. 11-18 Uhr

➤ **Musterhaus Günzburg**  
 FertighausWelt • Platz 16  
 Kimmerle-Ring 2 • 89312 Günzburg  
 Öffnungszeiten:  
 Mi. - So. 11-18 Uhr

➤ **Musterhaus Mannheim**  
 Deutsches Fertighaus Center  
 Platz 39 • Xaver-Fuhr-Straße 111  
 68163 Mannheim • Öffnungszeiten:  
 Mi. - So. 10-17 Uhr



In der Zangershalde 6 • 71554 Weissach im Tal  
 Fon 07191 . 361 - 0 • info@talbau.de  
 www.talbau-haus.de



**BAUEN *im* ODER *mit* BESTAND**

Individuelle Planung

Innerörtliche Verdichtung (§ 34 BauGB)

Teil-/Abriss mit (Teil-)Neubau

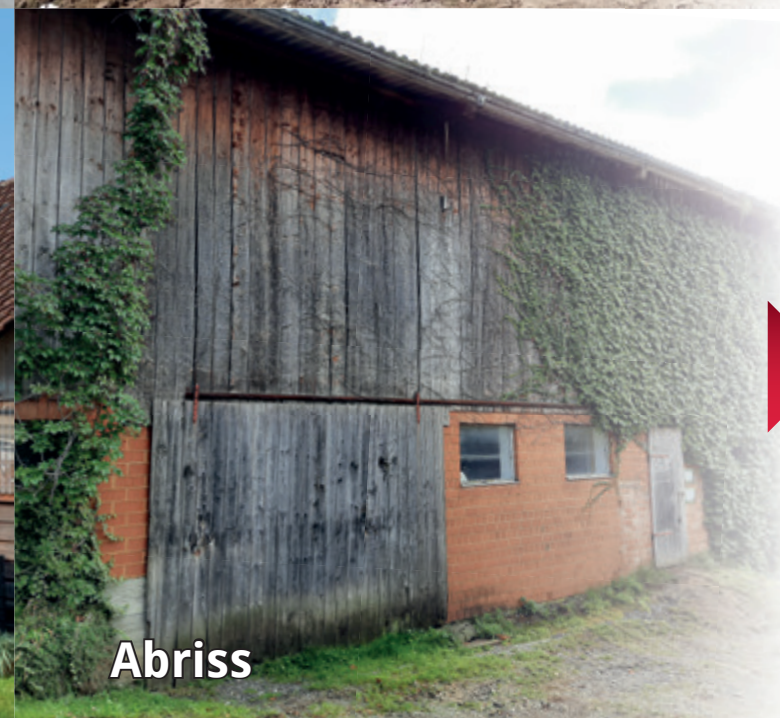






Abriss

Neubau



Abriss

Neubau

## Welche Vorteile bietet die innerörtliche Verdichtung oder der (Teil-)Neubau?

Durch die zunehmend geringere Ausweisung von neuem Bauland liegt der Fokus beim Neubau zukünftig vermehrt auf der Schließung von innerörtlichen Baulücken und dem (Teil-)Abriss von Altgebäuden mit anschließendem Wiederaufbau. Hierbei ist es nicht selten, dass Teile eines Altbaus (z. B. Keller) erhalten bleiben.

**1. Kostenersparnis:** Bauherren können bestehende Infrastrukturen optimal nutzen und sparen Kosten im Vergleich zur Erschließung neuer Flächen.

**2. Zentrale Lage:** Innerörtliche Verdichtung ermöglicht den Bau von Immobilien in zentraler Lage mit guter Anbindung an öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze. Dadurch steigt die Attraktivität der Immobilie und verbessert die Vermietbarkeit oder Verkaufschancen.

**3. Nachhaltigkeit:** Flächenverbrauch wird reduziert, da bestehende Gebiete intensiver genutzt werden. Das fördert nachhaltige Stadtentwicklung und schützt wertvolle Grünflächen außerhalb der Stadt.

## Innerörtliche Verdichtung (§34 BauGB)

Eine innerörtliche Verdichtung zielt auf eine höhere Bebauungsdichte innerhalb bereits bebauter Gebiete ab. Dies ermöglicht die Schließung von Baulücken und effiziente Nutzung des innerörtlichen Raums zur Deckung des Wohnraumbedarfs und Belebung der Ortskerne.

### Wie darf in einem gewachsenen Gebiet gebaut werden?

Im Regelfall gibt es Bebauungspläne, die definieren, wie ein Neubau auszusehen hat. In älteren Gebieten ist es jedoch nicht selten der Fall, dass keine quali-

fizierten Bebauungspläne vorhanden sind, sondern der §34 BauGB zur Anwendung kommt.

Vereinfacht gesagt bedeutet dies, dass sich das neu zu errichtende Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen muss. Auf was dabei zu achten ist, bedarf es einer gewissen Erfahrung.

In den letzten Jahren hat die TALBAU-Haus GmbH bereits eine stattliche Anzahl von solchen Projekten umgesetzt, die wir in enger Abstimmung mit den Gemeinden bzw. Baurechtsbehörden verwirklichen durften.

## (Teil-)Abriss und Neubau

Am Anfang eines Bauprojektes stellt sich für viele Bauwillige folgende Frage: Neubau oder Altbau sanieren? Die Antwort hängt natürlich sehr stark von der Verfügbarkeit von Bauland/Gebrauchtimmobliien und schlussendlich auch den Kosten ab. Aber warum nicht beides miteinander kombinieren? Sollte z.B. ein bestehender Keller einer Gebrauchtimmoblie weiterhin genutzt werden können, bietet es sich an, diesen zu erhalten und lediglich die darüber liegenden Geschosse neu aufzubauen. In diesem Zuge hat man die Möglichkeit die Vorteile des Neubaus, wie z. B. freie Grundrissgestaltung und Energieeffizienz, zu nutzen und gleichzeitig die Kosten für einen Kellerabriss und

Kellerneubau zu sparen. Natürlich müssen statische Gegebenheiten überprüft werden und ggf. auch geringfügige bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Jedoch stehen die damit verbundenen Kosten in keinem Verhältnis zu einem Kellerneubau.

Bei solchen Projekten ist es wichtig, die entsprechenden Maßnahmen planen zu können. Und da haben Sie mit TALBAU-Haus den richtigen Partner an ihrer Seite. Wir unterstützen Sie bei der Koordination der Gewerke, egal ob es sich dabei um den Abriss, statische Themen, oder auch der Neubauplanung handelt. Von Beginn an stehen wir an ihrer Seite!