



CLEVER PLANEN, BESSER WOHNEN

**Der TALBAU-Haus Guide für
Ihren effizienten und
zukunftssicheren Hausbau**



IHR START

Vorwort

Der Bau eines eigenen Hauses ist für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens. Es ist ein Projekt voller Vorfreude, aber auch voller Entscheidungen, die weitreichende Konsequenzen haben – finanziell und emotional.

Viele Bauherren konzentrieren sich zu Beginn stark auf das Design, verlieren dabei aber die Effizienz aus den Augen.

Aus unserer Erfahrung heraus wissen wir: Ein wirklich gutes Haus definiert sich nicht nur durch die Fassade, sondern durch einen Grundriss, der Ihren Alltag erleichtert, Kosten optimiert und sich Ihrem Leben anpasst. Dieses Whitepaper fasst die 10 wichtigsten Anregungen zusammen. Es dient Ihnen als Leitfaden, um teure Planungsfehler zu vermeiden und jeden Quadratmeter Ihres Hauses sinnvoll zu nutzen.



1.

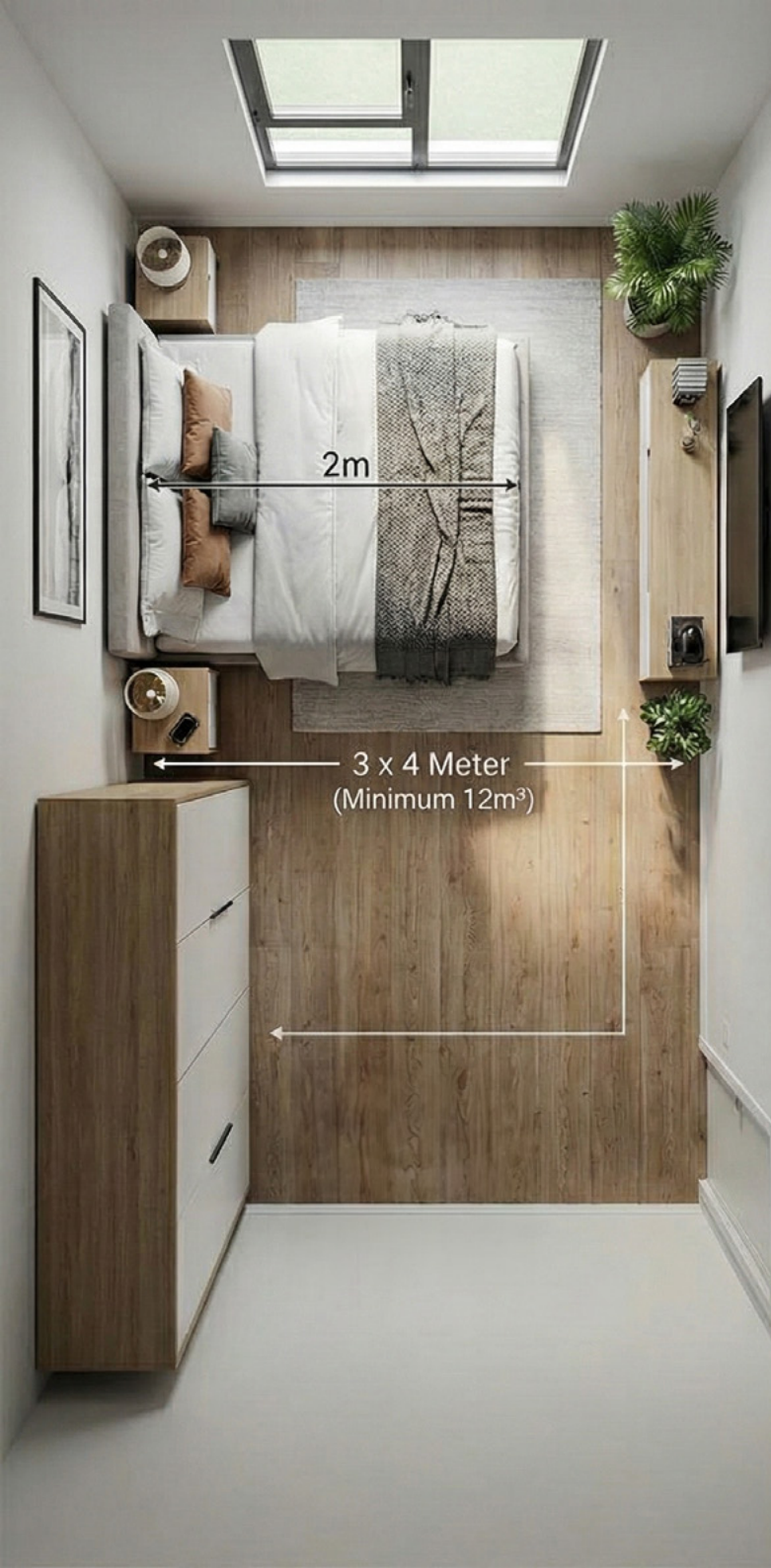
Baurechtliche Rahmenbedingungen und Grundstücks-Check

Noch bevor die Kreativität fließen kann, muss der Rahmen gesteckt werden. Die Bauvorschriften geben den Takt vor, denn diese müssen eingehalten werden. Falls ein Bebauungsplan existiert, diktiert er z.B. die Dachformen, die zulässige Anzahl der Geschosse als auch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Lassen Sie sich von einem Profi die spezifischen Anforderungen erklären, denn diese sind oft kompliziert und in jedem Baugebiet anders. In manchen Fällen existiert kein B-Plan. Dann orientiert man sich an der Nachbarbebauung nach §34 BauGB. Auch hier gibt es einiges zu beachten. Daher ist es ratsam, frühzeitig Kontakt mit einem

Architekten oder dem Stadtplanungsamt aufzunehmen.

Tipp zur Ausrichtung: Analysieren Sie Ihr Grundstück genau. Neben der Bodenbeschaffenheit und einer eventuellen Hanglage, ist die Himmelsrichtung entscheidend.

- Nord-Ost-Ausrichtung:
Platzieren Sie hier idealerweise den Eingangsbereich, das Gäste-WC und Technikräume.
- Süd-West-Ausrichtung:
Reservieren Sie diese Seite für Ihre Wohnräume und die Terrasse. So nutzen Sie solare Wärmegewinne im Winter und genießen im Sommer Abende bei Tageslicht.



2

Ehrliche Bedarfsanalyse: Bauen Sie für Ihren Alltag

Die häufigste Kostenfalle ist sogenannter „toter Raum“. Verschaffen Sie sich einen realistischen Überblick über Ihren tatsächlichen Raumbedarf. Fragen Sie sich nicht, was man bauen kann, sondern was Sie wirklich brauchen.

Konkrete Planungsgrößen:

- Schlafräume: Planen Sie Individualräume wie Kinder- oder Schlafzimmer mit mindestens

3 x 4 Metern. Diese 12 Quadratmeter sind das Minimum, um Bett (2m) und Schrank vernünftig stellen zu können, ohne Bewegungsflächen zu blockieren.

- Gästezimmer: Hinterfragen Sie, ob ein Raum, der nur dreimal im Jahr genutzt wird, dauerhaft geheizt und gepflegt werden muss. Oft lassen sich Arbeitszimmer und Gästezimmer durch flexible Möbel kombinieren.



3.

Bauen für die Zukunft: Funktionalität & Flexibilität

Ein Haus ist ein Investment in die Gegenwart, aber auch in die Zukunft. Was heute als perfekter Grundriss erscheint, sollte auch im Alter noch funktional sein. Setzen Sie auf einen offenen Grundriss, bei dem Küche, Ess- und Wohnbereich fließend ineinander übergehen. Das fördert nicht nur das Miteinander, sondern lässt Flächen größer wirken.

Achten Sie auf eine geschickte Aufteilung, die Anpassungen zulässt. Ein Arbeitszimmer im Erdgeschoss kann im Alter zum Schlafzimmer werden, wenn das Treppensteigen schwerfällt. Planen Sie so, dass eine optimale Ausnutzung des Platzes auch bei veränderten Lebensumständen gewährleistet ist.



4.

Licht-Budget: Fensterflächen clever berechnen

Tageslicht ist essentiell für die Wohngesundheit. Aber Fenster sind auch das teuerste Bauteil in der Fassade. Hier gilt es, die Balance zwischen Helligkeit und Budget zu finden.

Die 1/7-Faustformel: Eine bewährte Regel besagt, dass die Fensterfläche etwa 1/7 der Raumgrundfläche betragen sollte.

Spar-Potenzial:

Bodentiefe Fenster im Obergeschoss (z. B. Kinderzimmer) sind oft unpraktisch, da sie Stellflächen für Schreibtische oder Betten wegnehmen und zudem Absturzsicherungen benötigen. Brüstungsfenster sind oft die kostengünstigere Wahl – und zudem noch „möblierungsfreundlicher“.



5.

Verkehrsflächen minimieren – Stauraum maximieren

Ein abgetrennter Flur oder eine großzügige Diele dienen oft nur als reine Verkehrsfläche, die wertvollen Platz verbraucht, ohne echten Wohnkomfort zu bieten. Minimieren Sie solche Flächen konsequent und integrieren Sie diese stattdessen in die Wohnräume, denn jeder Quadratmeter, den Sie hier einsparen, senkt die Baukosten spürbar oder kann genutzt werden, um den eigentlichen Wohnraum entsprechend zu vergrößern.

Der „Kombiraum“: Nutzen Sie Flächen doppelt. Der Raum unter der Treppe eignet sich zum Beispiel hervorragend als Stauraum oder Speisekammer.

Bei der Entscheidung für ein Haus auf Bodenplatte sollte der Hauswirtschaftsraum (HWR) groß genug sein, um Haustechnik, Waschmaschine und Vorräte aufzunehmen. Durch die Kombination von Technik und Hauswirtschaft vermeiden Sie ungenutzte Restflächen.



6.

Kurze Leitungswege: Optimale Positionierung

Ein unterschätzter Faktor in der Planung ist die Positionierung der Wasser- und Abwasserleitungen. Hier können Sie Baukosten senken.

Die Stapel-Strategie: Versuchen Sie, Nassräume (Bad, Toilette, Küche, Waschküche / Technikraum) übereinander oder direkt nebeneinander anzuordnen.

- Das Hauptbad im Obergeschoss sollte idealerweise über dem Gäste-WC oder der Küche / dem Technikraum im EG liegen.
- Dies verkürzt die Rohrleitungswege drastisch, minimiert Materialkosten und sorgt dafür, dass warmes Wasser schneller an der entsprechenden Entnahmestelle ankommt.



FAZIT

Schlusswort

„Cleveres planen“ beim Hausbau bedeutet nicht, auf Wohnqualität zu verzichten. Im Gegenteil: Durch eine durchdachte Grundrissplanung, die Optimierung der Statik und Haustechnik sowie eine realistische Bedarfsanalyse, schaffen Sie Budget für die Dinge die Ihnen wichtig sind – sei es die hochwertige Küche oder der Speicher für die PV-Anlage.

Bei TALBAU-Haus begleiten wir Sie ganzheitlich durch diesen oft komplexen Prozess – von der ersten Skizze bis zum Einzug. Wir helfen Ihnen, diese 10 Punkte nicht nur theoretisch zu

verstehen, sondern sie konsequent in Ihrem individuellen Projekt umzusetzen, indem wir Ihre Wünsche mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen und einer cleveren Budgetplanung in Einklang bringen.

Unsere Experten unterstützen Sie dabei, „tote Winkel“ im Grundriss zu vermeiden, zukunftsichere Flexibilität einzuplanen und bürokratische Hürden wie Bauanträge souverän zu meistern. So stellen wir sicher, dass am Ende ein Haus steht, das nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch perfekt zu Ihrem Leben und Ihrem Budget passt.

Quelle: Die erstellten Bilder wurden mit Hilfe der KIs „Gemini“ von Google und „Flux.2“ von Black Forest Labs erstellt.

➤ **Musterhaus Fellbach**

Eigenheim & Garten • Platz 57
Höhenstraße 21 • 70736 Fellbach
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

➤ **Musterhaus Weissach**

Ebniseestraße 53
71554 Weissach im Tal
Öffnungszeiten:
Nach individueller Terminvereinbarung

➤ **Musterhaus Günzburg**

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



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