

Hallo,

hier ein paar direkt an Sie gemailte Erfahrungen zu unserem Fertighausbau, der sehr sehr gut verlaufen ist, dank guter eigener Vorbereitung und einer seriösen Fertighausfirma (Schwörer) aus Baden-Württemberg.

Wenn Sie Ihre Wünsche Ihren Finanzen anpassen, können Sie sich jeden (Fertig)hausanbieter leisten. Das klingt philosophisch, es ist aber dennoch wahr.

Ein Hausbau ist vielleicht die größte Einzelinvestition des Lebens, daher sollte man sich sehr gut darauf inhaltlich und finanziell vorbereiten. Die Häuser, die in (Fertig)hausausstellungen stehen, sind lediglich IDEEN, und haben meist die vollste Ausrüstung eines Hauses, die man sich vorstellen kann. Wenn man dann nach den Kosten dieses Hauses fragt, bekommt man die Summe für das Haus genannt, so, wie es da steht. Und man fällt in Ohnmacht. Man darf sich also von Ausstellungen nicht blenden oder schocken lassen. Man sollte auch verschiedene Ausstellungen besuchen und das Gespräch mit verschiedensten Verkaufsberatern der verschiedenen Firmen suchen.

Also muss es anders herum gehen:

Was bringe ich finanziell ein; was kann ich mit der Bank finanzieren; wie hoch darf die monatliche Belastung sein; was ist, wenn jemand finanziell ausfällt, kann ich dann die mtl. Raten noch alleine schultern usw.

ICH lege fest, wie groß mein Haus sein soll, ICH lege den Ausbaustandard fest, ICH entscheide über Extras und Sondereinbauten, bitte (FERTIG)HAUSERSTELLER plane danach, was kostet es nun ?

Damit wird schon klar sein, wo und wie ein Haus gebaut werden kann. Um mal Extreme zu nennen: In einer Villengegend oder einem normalen Baugebiet; als Reihen- oder freistehendes Einzelhaus; als schlüsselfertiges Haus oder als Haus zum eigenen Ausbau. Der (Fertig)haushersteller wird das tun, was man ihm sagt: Bau mir ein Schloss oder eine Hütte.

Das Anpassen der Wünsche an die eigene Realität ist nicht so ganz einfach, aber dringend notwendig, um nicht finanziell auf die Nase zu fallen. Der (Fertig)hausbau (incl. Keller) ist kostenmäßig ab einem gewissen Zeitpunkt absolut klar und fest. Die Baunebenkosten jedoch werden von allen Hausherstellern (Massiv- oder Fertighausherstellern) gerne klein geredet.

Wir haben einige Fertighausausstellungen besucht, mussten lernen zu abstrahieren: Dort in den Ausstellungen stehen nur Ideen von Häusern und Einrichtungen, aber was wollen wir und wie sähe das aus? Uns war schnell klar, dass inzwischen jeder individuelle Wunsch eines Bauinteressenten durch Fertighausbauer verwirklicht werden kann. Da wir aufgrund von Zeitverzögerungen bei der Erschließung des Neubaugebiets viel Zeit zum Nachdenken hatten, verdichteten sich unsere Hausideen zu einem Hauskonzept. Da wir wussten, was wir wollten, wurden UNSERE Vorgaben vom Architekt und Fertighaushersteller umgesetzt.

Wenn man so in www.baunetz.de herumliest, meint man, vieles geht bei anderen schief und man wird über das Ohr gehauen. Bei uns ist nun wirklich alles sehr positiv verlaufen.

Wir haben unsere Erfahrungen in einem Bericht nebst Bildern aufgeschrieben und an die Firma Schwörer gesandt, die haben es dann auf ihrer Homepage veröffentlicht.

Der dortige Text (nebst Bildern):

Für uns war ganz wichtig Vertrauen und Sicherheit in die Firma Schwörer zu gewinnen durch:

- die Ausstrahlung und Kompetenz der handelnden Personen (Bauberater) in den Musterhaus-Ausstellungen
- die Begleitung in der Planungsphase durch Mitarbeiter der Firmenzentrale
- die Begleitung durch den Bauleiter und den Montageleiter in der Bauphase

Wir haben bisher beste Erfahrungen von A-Z mit Schwörer gemacht.

- Erstes gründliches ganztägiges Planungsgespräch mit Schwörer-Bauberater (Tilo Deeg) im April 2003;
- Wenige Tage später ein Planungsgespräch mit einem vertrauensvollen und kompetenten Bauberater (Tilo Deeg) und einem mit Schwörer zusammenarbeitenden Architekten (Müller, Aspach).
- Die Finanzierung war innerhalb kürzester Zeit durchgezogen mit Hilfe des Schwörer-Finanzierungsberaters (Lachenmaier).
- Vertrag mit Schwörer noch im April 2003.

Dann war viel Zeit zum Planen, denn es hat noch ein Jahr (bis Juni 2004) gedauert, bis das Baugebiet voll erschlossen war und der Startschuss fiel.

Zu planen, Wände zu verschieben, Steckdosen, Lichtschalter, Außenlichter usw. zu überlegen, hat Zeit gebraucht und Spaß gemacht. Unsere eigene intensive Vorbereitungszeit sinnvoll genutzt zu haben, scheint sich nun auszuzahlen.

Wir wollten ALLES AUS EINER HAND UND SCHLÜSSELFERTIG!

- Erste Gespräche Bauberater/Architekt: April 2003
- Einreichung Bauantrag: 22.12.2003
- Schwörer-Hausbemusterung: April 2004 (2 volle Tage)
- Erdaushaub/Bodenplatte: Anfang Juni 2004
- Schwörer Keller: Ende Juni 2004
- wegen Werksferien Schwörer im August 2004 Hausaufbau erst am: 06. September 2004 (mit 5-6 Montagefachleuten)
- Hausübergabe: 29. September 2004

Der Bauberater Tilo Deeg wies uns sehr früh auch auf die Bau-Nebenkosten hin. Die von Schwörer aus Erfahrungswerten gemachte Zusammenstellung dieser Kosten war sehr nützlich. Es wurden rd. 22.000 € für Baunebenkosten, 15.000 € für Außenanlagen und 13.000 € für die Küche angenommen. Wir haben zwar nicht 13.000 € für die Küche ausgegeben (die Küche wurde entsprechend unseren Angaben von Schwörer geplant), aber die 50.000 € Nebenkosten sind bis auf wenige EUR doch tatsächlich aufgebraucht. Herr Deeg hatte einige sehr gute Planungsideen (z.B. die großen Fenster der Schleppgaube).

Die Bemusterung mit Herrn Böhm verlief sehr harmonisch und professionell in der Zentrale von Schwörer in Hohenstein-Oberstetten und ging über zwei volle Tage (09:00-21:00) mit sehr viel Auswahl bei den Standards und auch vielen Möglichkeiten zur weiteren Geldausgabe. Am Ende der zwei Tage bekamen wir exakt die Zusatzsumme genannt, die unsere Bemusterung ergeben hatte.

Der Schwörer-Bauleiter (Achim Ziegler) stand uns von der ersten Baustellenbesprechung an mit Rat und Tat zur Seite, hatte stets eine verständliche Antwort auf unsere Fragen und es waren viele Fragen, die wir hatten. Wir hatten uns jeweils gut vorbereitet mit unseren Anliegen und Herr Ziegler ebenso, er arbeitete pünktlich, präzise und sympathisch als „Problem-Solver“. Es gab/gibt zwischen uns eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit auch jetzt nach der Hausabnahme bei kleinen Nachbesserungen, die durch ihn zügig abgewickelt werden.

Das Montageteam (Herr Maucher und Team) war einfach Spitze; geschafft wurde von 07:00-spät abends; auch hier: hilfreiche kleine Dinge und Modifikationen wurden sofort erledigt. Das war ein echtes „Dream-Team“ für uns als Bauherren.

Hochachtung vor der Leistung von Schwörer: Betreuung, Logistik, Bauausführung und Qualität sind einfach Spitze. Es hängt extrem wohl auch daran, dass Schwörer sehr gute Bauberater, Bauleiter und Montageleiter einsetzt, denn diese Personen sind Schlüsselpositionen im Kontakt zu den (manchmal doch sicher recht nervösen)

Bauherren und sie sind ein sehr wichtiges Aushängeschild für Schwörer in Bezug auf Sympathie und Vertrauen in die Arbeit von Schwörer.

Der Umzug ins neue Haus ist nun bewältigt (02.11.04).

Es ist ein 3-Liter-Haus (eine Modifikation des Schwörer-Plans 445.18 mit Sonneninsel) mit kompletter Dreifach-Verglasung, kontrollierter Be-/Entlüftung, Gas-Zentralheizung mit Abgas-Wärmerückgewinnung; Solaranlage und Zisterne mit Brauchwasser-Nutzung; Biostat 2000 Anlage zur Frischwasserbehandlung (Kalkumwandlung), komplett: elektr. Jalousien; elektr. Markise für die Terrasse; Glattstrich im Keller

Wenn Sie neben diesem Text Interesse an Bildern unseres Hauses haben, so gehen Sie bitte an das Ende dieses Dokuments. (Die Firma Schwörer hat ihre Homepage im November 2006 neu gestaltet, daher ist unser Erfahrungsbericht nebst Bildern dort nicht mehr auffindbar.)

Oder wenn Sie an mehr Bildern unseres Hausprojekts Interesse haben, so verweise ich auf unseren Hausbau-Link: <http://picasaweb.google.de/claschum/UnserHaus>

Aktuelle Bau- und Leistungsbeschreibungen sowie Kataloge kann man sich downloaden von:

<http://www.schworerer.de/de/kontakt/kataloge-downloads.php>

Zur kontrollierten Be- und Entlüftung und zur 3-Liter-Technik:

Manchmal ist bei Bauwilligen Skepsis in Bezug auf die kontrollierte Be- Und Entlüftung herauszuhören. Diese Skepsis lässt sich sehr gut zerstreuen.

Schwörerhäuser und hier insbesondere die 3-Liter-Häuser sind extrem gut gedämmt (d.h. dickere Außenwände, dickeres Dach und 3-fach-Verglasung. Ohne ein regelmäßiges Lüften (per Fenster) würde die Luft sonst stehen, Schimmelbildung würde entstehen. Nicht so mit der kontrollierten Be- und Entlüftung, die 24 Stunden am Tag frische (im Winter vorgewärmte) Luft GLEICHMÄSSIG ins Haus bringt, ohne dass man die Fenster öffnen müsste.

Man hört die Lüftung kaum, ziehen tut es auch nicht, der Staubanfall im Haus ist auch geringer, denn die Frischluft geht zunächst über einen Feinstaubfilter, den wir etwa alle 6 Wochen auswechseln.

In den Nassräumen und in der Küche wird die verbrauchte Luft nur abgesaugt, daher gibt es z.B. keinen Transfer von Küchendüften durch das ganze Haus.

Meine Frau war vor dem Hausaufbau auch skeptisch, jetzt möchte sie die kontrollierte Be- und Entlüftung überhaupt nicht mehr missen. Für sie ist es das notwendige und richtige I-Tüpfelchen eines derartig gut gedämmten Hauses.

Nebenbei:

Hat man wie wir einen Schwedenofen (Kaminofen), so transportiert er bei Bedarf dank der kontrollierten Be- und Entlüftung auch dessen Wärme in die anderen Räume. Die Frischluftzufuhr eines solchen Ofens muss in einem Haus mit kontrollierter Be- und Entlüftung extern erfolgen, d.h. z.B. über die Außenluft (über Keller oder Außenwand). In unserem Fall steht der Schwedenofen an einer Westgiebelwand, Be- und Entlüftung des Ofens geschieht durch die Außenwand bzw. einen Edelstahl-Außenkamin.

Für uns war wichtig die 3-Liter-Technik, sprich die Superdämmung von Wänden und Dach, die 3-fach-Verglasung, die kontrollierte Be- und Entlüftung, nicht jedoch, ob wir

exakt bei den umgerechnet 3-Litern pro qm und Jahr Heizenergie bleiben (denn meine Frau ist recht wärmebedürftig), das ist eine nach Normwerten (für jedes Haus speziell ingenieurmäßig) errechnete Messzahl für das 3-Literhaus, wenn man eine KfW - Förderung benötigt. Dann muss diese Zahl auch erreicht werden können für das eigene Haus. Jeder Haushersteller muss einen Energiebedarfsausweis bei der Baugenehmigungsbehörde einreichen. Aus diesem Ausweis wird dann der für das eigene Haus errechnete Normwert ersichtlich sein.

Im Sommer ist es in unserem Haus bei hinreichender und rechtzeitiger Beschattung angenehm kühl (Wir schlafen sogar bei geschlossenen Fenstern!) und im Winter kuschelig gleichmäßig warm.

Vielleicht fehlen in meinem Bericht noch technische Details zur 3- Liter-Technik allgemein:

Zum 3-Literhaus:

http://www.bautipps.de/aktuell/news_2801.asp
<http://www.energie-fakten.de/pdf/drei-liter-haus.pdf>

und bei Schwörer, die aber kann Schwörer am besten zusammenfassen:

Zur Haustechnik eines 3-Liter-Schwörerhauses:

(aus: <http://www.schwoerer-bauberatung-nrw.de/3liter.html>)

Wandaufbau

320 mm Wandstärke gesamt
240 mm Dämmmaterial plus 30 mm Vollwärmeschutz
U-Wert: 0,16 W/qmK

Windsperre

Patentierete Synergietechnik
Luftwechselrate max. 1,5 l/h

Dach

280 mm Sparren
280 mm Dämmmaterial
U-Wert: 0,15 W/qm K

Fenstertechnik

High-Tech-Fenster, 3fach verglast, Edelgasfüllung
U-Wert Verglasung: 0,7 W/qmK
U-Wert Fenster: 0,8 W/qmK

Haustechnik

Schwörer Frischluft-WärmeGewinn Technik

Typ 400, Wirkungsgrad > 92%

Flachkollektor Solaranlage SKN 2.0

Ertrag für 2 x 2,1 qm Absorberfläche etwa 2 x 466 [kWh/qm a]

Photovoltaik-Anlage (bei uns nicht eingebaut)

Stromgewinn: ca. 850 kWh pro Jahr

Jahresheizwärmebedarf

Max. 30 kWh/qm a

Jahresprämienenergiebedarf

Max. 60 kWh/qm a

3-Liter-SchwörerHaus- förderungswürdig durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau

Mit moderner Heiztechnik wie Brennwerttechnik plus Thermosolaranlage werden die Voraussetzungen für ein KfW-Energiesparhaus 60 erfüllt. Diese Energiesparhäuser werden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit einem zinsgünstigen Darlehen von 30.000,- Euro gefördert (tagesaktuelle Zinssätze unter www.kfw.de)

Aus: www.schwoererhaus.de:

In der Suchmaske eingeben: 3-Literhaus, dort gibt es einen Artikel vom 31.01.05

„In den letzten Jahren haben sich ungefähr 30% der Schwörer Kunden für ein 3-Liter-Haus entschieden. Und auch im Jahr 2004 stieg die Zahl der verkauften Ultra-Niedrigenergiehäuser wieder an. Kein Wunder, bei den immer höher werdenden Heizkosten.

Doch was bedeutet überhaupt der Begriff „3-Liter-Haus“?

Bei einem 3-Liter-Haus darf jährlich umgerechnet nicht mehr als 3 Liter Öl pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche Heizenergie verbraucht werden, das entspricht max. 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kW/m²) pro Jahr.

Nach gültigem Baurecht sollte der Energiebedarf für die Heizung des Gebäudes bei höchstens rund 70 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (kWh/m²a) liegen. Umgerechnet bedeutet das etwa sieben Liter Heizöl. Ein Drei-Liter-Haus benötigt dafür mit maximal drei Litern Heizöl pro Jahr also nur knapp die Hälfte.

Die für so ein Ultra-Niedrigenergiehaus nötigen Bausteine sind eine sehr gut gedämmte und dichte Haushülle sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Winddichtheit garantiert die von Schwörer patentierte Synergietechnik, die dafür sorgt, dass es von der Bodenplatte bis zum Dachfirst keine undichten Stellen gibt, durch die warme Raumluft entweichen könnte.

Bei der Gebäudehülle werden ausgezeichnete Dämmwerte erzielt. Die Außenwand mit Putzfassade zum Beispiel hat einen U-Wert von 0,16. Der U-Wert steht für den Wärmeverlust pro Quadratmeter des Bauteiles und wird angegeben in Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m²K); je kleiner der Wert, desto besser die Dämmung. Die Spezialfenster haben Dreifach-Verglasung. Für die Wärmedämmung am Boden sorgt entweder ein spezieller Dämmasphalt oder eine wärmedämmte Kellerdecke über einem unbeheizten Keller.

Zur Optimierung des Heizkonzeptes hat das Unternehmen seine „Frischluf-Wärme-Gewinn-Technik“ weiterentwickelt, sodass der Wärmerückgewinnungsgrad dank neuem Kreuz-Gegenstrom-Wärmetauscher bei über 90 Prozent liegt.

Diese Energiesparhäuser können - wie auch alle anderen Schwörer Häuser - individuell nach Kundenwunsch gebaut werden. Außerdem ist auch hinsichtlich Ausstattung und Komfort keinerlei Verzicht nötig.“

Zum Wandaufbau (Aussenwand), Innenwand):

Aus: www.schwoererhaus.de

In der Suchmaske eingeben: Wandaufbau, dort gibt es einen Artikel vom 07.03.05

„SchwörerHäuser sind moderne Fachwerkhäuser, das heißt, dass die Grundkonstruktion der Wände aus einem massiven Holzfachwerk besteht. Deshalb nennt man die Bauweise auch „Holzständerbauweise“.

Eine SchwörerHaus-Außenwand ist folgendermaßen aufgebaut:

Der „Kern“ der Außenwand ist das massive Holzfachwerk (160 mm bzw. 240 mm beim Schwörer 3-Liter-Haus), das mit einer mineralischen Vollwärmedämmung ausgefacht ist.

Nach innen kommen zunächst einmal die Dampfbremse und eine 16 mm starke, schadstofffreie Holzwerkstoffplatte. Danach eine Naturgipsplatte (9,5 mm), auf die die Tapete angebracht werden kann.

Nach außen hin wird das Holzfachwerk mit einer harten zementgebundenen

Massivbauplatte (16 mm) und einer wärmege­dämmt­en Isolierplatte (30 mm) verkleidet. Die zementgebundene Massivbauplatte wird im Schwörer-Werk in Coswig/Anhalt produziert und weist sehr viele Besonderheiten auf: feuchtigkeitsbeständig, nicht verrottbar, Rohstoffe Holz und Zement sind unbegrenzt verfügbar, Energiebilanz in der Produktion ist positiv, Platte ist zu 100% recyclebar... Außerdem sorgt sie für einen höheren Schallschutz in der Außenwand. Britische Fachleute haben diese Massivbauplatte sogar schon als „besten Baustoff der Welt“ bezeichnet. Die Fassade bekommen die Kunden je nach Wunsch mit Naturstrukturputz, Holzverschalung oder einer Schwörer-spezifischen Klinkerbauweise. Die Außenwände haben des Weiteren einen U-Wert von 0,22 W/m²K (beim 3-Liter-Haus sogar einen U-Wert von 0,17 W/m²K), einen Schalldämmwert von 58 dB und gemäß DIN 1627 einen geprüften Einbruchschutz.

Die Innenwände haben folgenden Aufbau:

- Naturgipsplatte (9,5 mm)
- schadstofffreie Holzwerkstoffplatte (16 mm)
- massives Holzfachwerk (70 mm), ausgefacht mit mineralischer Wärmedämmung
- schadstofffreie Holzwerkstoffplatte (16 mm)
- Naturgipsplatte (9,5 mm)“

Unser Haus wurde in einem Neubaugebiet schlüsselfertig mit vielen Extras als 3-Literhaus auf einem 456 qm Grundstück erstellt, Keller und Haus kamen von Schwörer.

Das Grundstück war vorhanden und musste nicht gekauft werden, der Kelleraufbau war in 2 Tagen erledigt, das Haus wurde am 07.09.04 angeliefert und uns schlüsselfertig am 29.09.04 übergeben.

Da ich mehrfach Beiträge in www.bautipps.de und www.familie-gern.de mit dem Nickname Momo geschrieben habe, fasse ich weiter unten nochmals die wesentlichen Aussagen, Erfahrungen und Tipps zusammen. Vielleicht hilft es Ihnen bei Ihren Entscheidungen ein wenig.

Für Nachfragen und weiterer Details stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen

Momo (momo07@freenet.de)

TIPPS und allgemeine Überlegungen

Hausgesamtkosten beinhalten neben dem eigentlichen Haus und seiner Unterkellerung, der Ausstattung (per Bemusterung) aber auch die Baunebenkosten und genau dort liegen vor allem die Unwägbarkeiten.

Nach sehr gründlicher Vorbereitung auf den Hauskauf:

Was wollen wir eigentlich genau?

Was haben wir an Finanzmitteln incl. Finanzpuffer?

Wie und mit wem wollen wir bauen?

sollte eigentlich der Rahmen für den Eintritt in Gesprächen mit Baufirmen / Fertighausherstellern klar sein. Seriöse Firmen haben eine gut dokumentierte Bau-/Leistungsbeschreibung, haben ein gut sortiertes Bemusterungszentrum, wo ersichtlich ist, was zum Standard dazugehört oder nur gegen Aufpreis zu erhalten ist. Seriöse

Fertighausfirmen bieten VOR Vertrag eine Besichtigung von Produktionsanlagen und Bemusterungszentrale an. Hier kann man dann Vertrauen in die Firma gewinnen oder auch nicht.

Nach einem gründlichen Studium der Bauleistungsbeschreibung VOR Vertragsabschluss, viel Nachfragen bei Bauberatern und dem tausendfach wiederholten Abklären der eigenen Wünsche mit den finanziellen Möglichkeiten kann man dann sehr wohl abschätzen, was KELLER, HAUS und SONDERWÜNSCHE kosten (um mal einige Beispiele für Sonderwünsche zu erwähnen, die man sich in der Bemusterung erfüllen kann, die aber auch (wie bei uns) was kosten: Granitfensterbänke, 3-Literhaus-Ausstattung, 3-fach Verglasung der Fenster, elektr. Roll-Läden, elektr. Markisen, elektr. Außenbeschattung Wintergarten, Solaranlage, Wasserbehandlungsanlage (-enthärtungsanlage), besondere Fliesen, besondere Bodenbeläge, besondere Dachziegel, Sturmklammern dazu, Ortgangbleche an den Giebelwänden, Zisterne usw., usw.) Am Ende der Bemusterung bekommt man den Preis für die Erfüllung der Wünsche auf den Cent genau gesagt. Je nach eigener Wunschliste und eigenem Geldbeutel sind schnell 5000 - 20000 EUR zusätzliche Kosten für BEMUSTERUNG einzurechnen.

Die BAUNEKENKOSTEN werden von den Fertighausfirmen gerne klein geredet, denn gerade bei den Erdbauarbeiten der separat zu beauftragenden Bauunternehmen liegen häufig lediglich die Preise für die Mengengerüste fest, die Mengen werden dann aber in der Realität häufig größer sein als angenommen. Auch Energie- und Kanalanschlüsse können deutlich höher sein als gedacht. In unserem Falle waren die Baunebenkosten nachher mehr als doppelt so hoch, wie in der ursprünglich vom Fertighaushersteller für unser Bundesland angegebenen durchschnittlichen Baunebenkostensumme. Ich habe immer die durchschnittliche Baunebenkostentabelle, die der Fertighaushersteller herausgab, mit meiner eigenen Hauskosten-Exceltabelle verglichen.

Aus der Erfahrung heraus kann ich für unser Fertighausvorhaben sagen:

Wir haben Keller und Haus nach unseren Wünschen zu uns bekannten und auch zu bewältigenden Kosten erhalten. Unsere lange Vorbereitung und viel Nachfragen haben sich gelohnt. Der Fertighaushersteller hat sich präzise an die Vorgaben gehalten und nicht an irgendeiner Stelle nochmals die Hand aufgehoben.
Die Baunebenkosten sind uns jedoch (wie wohl vielen anderen in unserem Neubaugebiet) davongelaufen. Dafür konnten jedoch weder der Hausbauer noch wir als Bauherren etwas.

Es ist also sehr gut, genügend Finanzpolster für Baunebenkosten und Bemusterung bereit zu haben. Die Bauberater und Bemusterer sollten aber sicher nicht unbedingt die persönliche Finanzgrenze des Bauwilligen kennen. Denn sonst wird diese "intime" Grenze gnadenlos angesteuert von den gewieften Verkäufern.

Wie auch an anderer Stelle (www.bautipps.de und www.familie-gern.de unter Nickname Momo07) schon mal erwähnt, lassen sich unsere Erfahrungen vielleicht in ein paar Tipps zusammenfassen:

Tipp 1: Eine sehr gründliche Vorbereitung und eine Einigung der Bauwilligen untereinander VOR der Bemusterung spart wichtige Zeit während der Bemusterung.

Tipp 2: Halten Sie genügend Finanzpuffer bereit für die Baunebenkosten (!!!) und auch für die Erfüllung Ihrer Zusatzwünsche während der Bemusterung (!!!). Die Baunebenkosten sind meist deutlich höher als vorher gedacht. Der Fertighaushersteller hat eine durchschnittliche allgemeine Baunebenkostenaufstellung (unabhängig von den Haus- und Kellerkosten) für BaWü gemacht. Diese Summe haben wir am Ende fast verdoppelt.

Tipp 3: Wenn es die Finanzen zulassen, technische Dinge in der Planung schon vorbereiten lassen oder am besten gleich umsetzen. Grundsatz: Was Sie jetzt nicht vorsehen oder gleich einbauen lassen, werden Sie wahrscheinlich gar nicht oder erst sehr viel später machen. Nachträgliche Technikänderungen werden nur schwer möglich sein oder erheblich teurer. Z.B. Dachboden, Solaranlage, Zisterne, Markisen und vieles andere.

Tipp 4: Gehen Sie virtuell durch Ihr neues Haus und lassen Sie so viele Steckdosen und Lichtschalter wie möglich an den geeigneten Stellen vorsehen. Denken Sie auch an die Stromversorgung für Außen- und Terrassenbeleuchtung. Überlegen Sie sich den Anschlusspunkt für Ihre Telefonanlage, Radio- und Fernsehkabel; Fundamenterdung für die Satellitenanlage Eine Internetverkabelung haben wir bei uns im Haus nicht machen lassen. Wir haben das z.B. flexibler gelöst mit DEVOLO Steckern in Strom-Steckdosen (www.devolo.de)

Tipp 5: Unterschätzen Sie nicht die Kosten für eine Gestaltung der Außenanlagen.

Infos zu Erd-/Betonarbeiten und Kellerkosten:

Zitate aus meinen Beiträgen (momo) im Bauherrenforum (www.baunetz.de):

Wir hatten keine Bauerfahrung. Wir haben mit Schwörer gebaut, auch der Keller wurde von Schwörer geliefert. Das Verfahren, das renommierte Fertighausfirmen anwenden, Erd- und Betonarbeiten an ortsansässige Fremdfirmen auszuschreiben, scheint ein ganz normales und übliches Verfahren zu sein, das ist also kein Grund beunruhigt zu sein. Es ist meist die Unwissenheit von uns als laienhaften Bauherren, die Angst und kurzzeitige Panik verursacht, bis man weiß, wie der Hase läuft und wo die nächste nicht vermutete "Geldsenke" lauert.

Jede Vertragsgestaltung ist etwas anders, ich kann aber mal schildern, wie wohl die Zuständigkeiten, Kosten und Abwicklung der Kellerbauarbeiten ablaufen können.

Keller:

Die Fertiggellerfirma erstellt den Fertiggeller auf eine vorhandene Bodenplatte. Die Kellerfirma benötigt eine befestigte Zufahrtsmöglichkeit und einen befestigten Standplatz für den Autokran.

Bei uns waren in den Schwörer-Fertiggellerkosten auch die Kosten für die Bodenplatte enthalten.

Bodenarbeiten:

Die Fertiggellerfirma sendet standardisierte Ausschreibungsunterlagen an verschiedene örtliche Bauunternehmungen in denen die Kosten für die fachlich notwendigen Mengengerüste (Aushub, Beton, Drainage, Verrohrung, Kanalarbeiten usw., usw.) eingetragen werden. Aus den überschlagsmäßig ermittelten Kosten der Mengengerüste ergibt sich dann eine durchschnittliche Gesamtsumme für die Boden- und Betonarbeiten.

Diese Kosten für Aushub- und Betonarbeiten außerhalb des eigentlichen Fertiggellers sind i.A. NICHT Bestandteil des Vertrages mit dem Fertiggeller-Hersteller. Der Bauherr bekommt die von dem Fertiggeller-Hersteller geprüften und leistungsfähigen Angebote der Bauunternehmungen zugesandt mit der Bitte einen davon auszuwählen. Es bleibt dann bei den Bauherren hier ggf. noch den Preis etwas nachzuverhandeln.

Mein Tipp: Nicht der billigste Anbieter ist immer der beste!! Achtet drauf, dass die Drainage- Entwässerungs- und Kanalarbeiten exzellent ausgeführt werden. Werden hier Fehler gemacht, kann es später sehr lästig und sehr teuer werden.

Je nach Bodenbeschaffenheit und Ausschachtungstiefe und anderen örtlichen Notwendigkeiten können die überschlagsmässig ermittelten Kosten aus der Ausschreibung deutlich überschritten werden, ohne dass man dem Bauunternehmer irgendeinen Vorwurf machen könnte.

Ein Keller ist ein ganz wesentlicher Zusatzteil eines kompletten Hauses, verteuert aber auch den Hausbau. Kellerkosten hängen sehr vom Baugrund, von der Ausbaustufe und den gewählten Standards und Extras ab. Es gibt also keine allgemeine „Kosten-Hausnummer“ für den Keller. Es gibt z.B. die schwarze oder weiße Wanne, den Nutzkeller, den wärme gedämmten Wohnkeller, viele oder wenige Kellerfenster, viele oder wenige Zwischenwände, Stahlaußentüre oder stabile Holzaußentüre.

Vielleicht ist es für manche Bauwillige dennoch hilfreich einmal „reale“ Beton-Fertigkeller-Kosten zu erwähnen.

Unser NUTZ-Fertigkeller (99,5 qm mit 268,7 cbm umbautem Raum) wurde in der (vollständigsten) Baustufe erstellt. Die Kellerkostensumme ohne die Erd- und Betonarbeiten des örtlichen Bauunternehmers betrug rund 52.000 EUR. Darin enthalten waren:

- 12-stufiger Keller Außenabgang mit Geländer : 3177 EUR
- 4700 l Zisterne mit Steuerung und Zuleitungen für die Brauchwassernutzung: 4197 EUR
- 2. Kaminzug als Edelstahl-Außenkamin: 3198 EUR
- Glattstrich Kellerboden: 900 EUR
- 1 x Wohnraumfenster: 377 EUR
- 3 x Lichtschächte für je 132 EUR, 1 Lichtschacht für 162 EUR plus Fenster zwischen je 247 und 377 EUR
- Granit-Eingangspodest mit 1 Stufe: 838 EUR
- stabile Holztür zum Kellerausgang usw.

Auch haben wir zusätzliche Zwischen-Kellerwände einziehen lassen gegen Aufpreis.

Reine Kosten für Erdarbeiten:

Inzwischen habe ich mal unsere Baurechnungen von 2004 durchstöbert und folgende direkt auf den Aushub bezogene Daten herausgezogen (in Klammern steht jeweils der gesamte Nettopreis ohne MWSt. für die davor stehende komplette Mengenangabe):

Haus und Keller (bebaute Fläche laut Baugenehmigung 116,72 qm) in Baden-Württemberg:

Humusabhub 217,73 qm (217,73 EUR)

Baugrubenaushub 397,66 cbm (954,38 EUR)

Fundamentaushub 1,92 cbm (76,80 EUR)

Kanalaushub außen 12,3 cbm (492,00 EUR)

Kanalaushub innen 1,05 cbm (47,25 EUR)

Deponiegebühr und Abfuhr 365,66 cbm (5484,90 EUR) !!!!

ZWISCHENSUMME 1: **7272,46 EUR**

Zisterne:

Zisternenaushub 18,03 cbm (396,66 EUR)

Abfuhr 18,03 cbm (270,45 EUR)

Aushub Rohrgraben für Zisterne 1,5 cbm (60 EUR)

ZWISCHENSUMME 2: **727,11 EUR**

Außenanlage:

Humusabhub 148,85 qm (148,85 EUR)

Abfuhr 47,66 cbm (714,90 EUR)

Fundamentaushub Carport 4,5 cbm (180 EUR)

Abfuhr Fundamentaushub 4,5 cbm (67,50 EUR)

ZWISCHENSUMME 3: **1111,25 EUR**

ZWI 1+2+3 = 9110,82 EUR

Für ganz unterschiedliche Aushubarbeiten werden auch gewaltig differierende cbm Preise zugrunde gelegt.

Sonstige Haus-Tiefbau-Kosten:

(in Klammern steht jeweils der gesamte Nettopreis ohne MWSt. für die davor stehende komplette Mengenangabe):

Kellervorbereitung ohne Aushub:

Fundamentbeton 1,92 qm (230,40 EUR)

Abdeckkappen DN100 9 Stck (27 EUR)

Folie unter Bodenplatte 79,55 qm (79,55 EUR)

PVC-Rohre DN150 8,33 m (149,94 EUR)

PVC-Rohre DN100 36 m (540 EUR)

Rückstaudoppelverschluss 1 Stck (250 EUR)

Sinkkästen 2 Stck (130 EUR)

Leerrohre DN100 38 m (570 EUR)

Stahl 127,87 kg (153,44 EUR)

Kernbohrung Schacht (200 EUR)

Sohlschale Schacht (200 EUR)

Drainage 46,95 m (516,45 EUR)

Spülschächte 4 Stck (700 EUR)

Arbeitsraum auffüllen 46,37 cbm (463,70 EUR)

ZWISCHENSUMME 4 Kellervorbereitung (ohne Aushub): **4210,48 EUR**

Außenanlage ohne Aushub:

Mineralbetoneinbau 30,24 cbm (1058,40 EUR)

Siebschutt 54,49 cbm (1634,70 EUR)

PVC-Rohre DN100 80,5 m (1207,50 EUR)

Fundamentbeton Carport 4,5 cbm (540 EUR)

Arbeitskosten Zisterne setzen (124 EUR)

Zisterne verfüllen

- Mineralbeton 7,68 qbm (268,80 EUR)
- Siebschutt 4,8 qbm (144 EUR)
- PVC-Rohre DN100 19,5 m (292,50 EUR)

Schmutzwasserkontrollschacht erhöhen (90 EUR)

Kernbohrung Haus (200 EUR)

Kernbohrung Schacht (200 EUR)

Mineralbetoneinbau 4,57 cbm (159,95 EUR)

Kanal verfüllen (Strom und Telekom) 4 cbm (40 EUR)

Lichtschachtabläufe 4 Stck (88 EUR)

Göbeldeckel 1 Stck (35 EUR)

PVC-Rohre DN100 14 m (210 EUR)

Glattstrich 1,29 qm (33,54 EUR)

Baustromkasten (429,50 EUR)

ZWISCHENSUMME 5 Außenanlage: **6755,89 EUR**

ZWI 4+5 = 4210,48 + 6755,89 = 10966,37 EUR Netto

Gesamte Tiefbaukosten :

ZWI 1+2+3+4+5 = (7272,46 + 727,11 + 1111,25) + (4210,48 + 6755,89) =

= 9110,82 + 10966,37

= 20.077,19 EUR Netto + 3.212,35 MWSt.

= 23.289,54 EUR Brutto

BAUNEKENKOSTEN

Die Baunebenkosten sind natürlich von Fall zu Fall unterschiedlich. Man sollte jedoch Puffer für Eventualitäten vorsehen.

Das Haus wurde mit Keller auf einem 456 qm Grundstück erstellt und zwar in einem Neubaugebiet in Baden-Württemberg. Dort waren Zisternen vorgeschrieben, die Energieanschlüsse waren zusätzlich mit einem so genannten "Baukostenzuschuss" an den Energieversorger belegt. I.A. reicht ein einziger Kontrollschacht (Schmutzwasser), aufgrund unserer Stichstraßenlage empfahl sich ein weiterer Kontrollschacht (Regenwasser).

Das Haus wurde in 3-Liter-Technik schlüsselfertig von einem schwäbischen Fertighaushersteller erstellt, der Architekt wurde unabhängig beauftragt und auch bezahlt. Die Baugenehmigung erfolgte im Kenntnissgabeverfahren. Das Bodengutachten wurde in unserem Auftrag erstellt, um abzuklären, ob der Keller als "weiße Wanne" gebaut werden sollte oder nicht (Er musste nicht als "weiße Wanne" gebaut werden.).

Unsere **Nebenkostensumme (siehe unten): 45.856 EUR**

Darin sind *noch nicht enthalten* die Kosten für unseren Umzug (2.319 EUR), Einbauküche (8.847 EUR), einen Schwedenofen (2.724 EUR), die Herstellung der Außenanlagen durch einen Garten-/Landschaftsbauer (Für ihn waren nochmals 17.660 EUR fällig.).

Erstellen Baugesuch/incl. Carport 4.100 (d.h. Architektenhonorar bis zur Genehmigungsreife)

Baubehördenbescheid: über Vollständigkeit der Unterlagen 10

Baubehördenbescheid: Baugenehmigung im Kenntnissgabeverfahren 50

Bodengutachten 1.600

Vermessungen für Bau 2.662

Katastervermessung Haus 300

Grundschuldeintrag 589

Gebühren Befreiung Festsetzungen Bebauungsplan 250

Pauschale Bauwasser 13

Erd-/Betonarbeiten Bauunternehmen 23.289

(Baugrube herrichten, Erdaushub entsorgen, Bodenplatte herstellen, Drainage, Schwarzanstrich, Drainplatten usw. Zuleitung zu der Zisterne, Zuleitung zu den Kontrollschächten usw., Vorbereitung Außenanlagen, Herstellung Zufahrten, Zisternenvorbereitung usw.)

Hausanschluss Strom/Tel 1.540

Hausanschluss Gas 2.855

Hauswasser-Anschluss 174

Kontrollschächte 2.115

Satellitenanlage 735

Sat-Receiver 385

Erdungsschellen 46

Kaminfeger Abnahme Heizung 144

Imprägnierung Kellerboden 459
Keller-Elektrik 2.654
Kellersockel Gipser 1.856

Summe: 45.856

Hauskosten auf qm-Wohnfläche umgerechnet:

Aktuelles Beispiel für qm-Kosten bei unserem Fertighaus mit gehobenem Standard

Wir haben ein Schwörer-Haus (in 3-Liter-Technik gebaut) und im Nov. 2004 in Baden-Württemberg bezogen.

Das erschlossene Grundstück hat 456 qm und einen qm-Preis von 225 EUR, also einen Wert von 102.182 EUR. (Grundstückswert ohne Erschließung 67.600 EUR, Erschließungskosten 34.582 EUR.) Das Haus hat 167 qm Wohnfläche.

Das Hauskosten ab Oberkante Kellerdecke: 282.237 EUR/167 qm = **1690 EUR/qm**

Haus+Keller: 334.305 EUR/167 qm = **2001 EUR/qm**

Haus+Keller+Nebenkosten: 409.955 EUR/167 qm = **2454 EUR/qm**

Das Haus hat gehobenen Standard mit einigen Extras z.B.:

3-Liter-Ausführung des Hauses mit besonders starker Wärmedämmung bei Außenwänden und Dach

Zentrale Gasheizung mit Abgas - Wärmerückgewinnung (AWGT) und kontrollierter Be- und Entlüftung

Wasserbehandlungsanlage (Biostat 2000)

Zisterne (rd. 5000 Liter) mit Brauchwassernutzung (Mall)

Carport

Kelleraußentreppe

Solaranlage mit 300 l Wärmespeicher (Buderus)

Überall 3-fach Verglasung (auch im Wintergarten/Sonneninsel)

Überall elektr. Rolläden, Beschattung Wintergarten mit elektr. Außenjalousien

6 Meter Markise (elektr.) zur Beschattung der Terrasse

Mit Ausnahme der Nassräume und Flure (Feinstein) überall Parkett (Buche)

Zu den weiteren Nebenkosten zählen unter anderem auch (siehe oben):

Einbauküche, Kaminofen mit Edelstahlaußenkamin, Herstellung Gartenanlage usw.

Buchtip:

"Kauf und Bau eines Fertighauses - Massiv- und Holzbauweise"
ISBN 3 - 938174 - 06 - 4

zu beziehen über
Bücherdienst
Fachschriftenverlag GmbH
Höhenstr. 17, 70736 Fellbach
Fax: (0711) 5206 -307
E-Mail: info@buecherdienst.de
9,80 EUR plus Versandkosten

Auszug aus dem Deckelblatt:

"Das Bauen mit einem Fertighausanbieter bietet einige Vorteile gegenüber dem klassischen Planen und Bauen: kurze Bauzeit durch einen hohen Vorfertigungsgrad, feste Preise und Termine und natürlich die Möglichkeit, Musterhäuser vorab zu besichtigen. Doch wie lassen sich die vielen Angebote sinnvoll vergleichen und worauf kommt es an beim Kauf und Bau eines Fertighauses?

Antworten bietet dieser Ratgeber, der Schritt für Schritt zum eigenen Fertighaus führt:

Grundstückskauf und Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks
Holz oder Stein? Baumaterialien und Konstruktionsweisen
Herstellerprüfung und Vertragsgestaltung
Keller oder Bodenplatte ?
So behalten die Bauherren den Überblick in der Bauphase
Mängelbeseitigung, Abnahme und Gewährleistung"







