

Jeder Quadratmeter kostet

Beim Hausbau ist so mancher davon überfordert, wie groß ein Grundstück sein muss

VON EVELYN STEINBACH

Der Traum vom Eigenheim ist teuer. Hier lohnt sich das Sparen an der Größe. Jeder Quadratmeter kostet - nicht nur die Baufläche für das Haus, sondern auch für Garten und Stellplätze. Hinzu kommen mögliche Vorgaben der Kommunen. So findet man heraus, wie viel Quadratmeter man wirklich braucht:

Wohnfläche und Anzahl der Geschosse: Wer ein Haus plant, hat in der Regel eine Vorstellung von der benötigten Wohnfläche. Die dazu gehörende Baufläche hängt davon ab, über wie viele Geschosse sich die Wohnfläche verteilt. „Bei einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern in einem freistehenden Einfamilienhaus mit zwei Geschossen, davon das Obergeschoss mit Dachschrägen, benötigt man etwa elf mal neun Meter“, erklärt Wolfgang Szubin vom Verband Wohnei-

gentum in Bonn. Das sind dann knapp 100 Quadratmeter für die Grundfläche.

Garage oder Stellplatz: Hier muss man wissen, dass in vielen Kommunen zwei Stellplätze für ein Einfamilienhaus Pflicht sind. Bei Einzelgaragen plant man dann mit rund sechs mal drei Metern für die bebauete Fläche, bei Doppelgaragen mit sechs mal sechs Metern, erläutert Szubin. Wenn davor noch Stellplätze gewünscht sind, kommen weitere 20 oder 40 Quadratmeter hinzu. In diesem Fall benötigen die Bauherren für Haus, Doppelgarage und Stellplätze rund 180 Quadratmeter für die Bebauung.

Garten: „Sinnvoll ist, das Doppelte der zu bebauenden Grundfläche einzuplanen“, sagt Szubin. Das sind in diesem Beispiel 360 Quadratmeter Freifläche, wobei auch der Grenzabstand zwischen Haus und Grundstücksgrenze mit-



Baugrundstücke gibt es meist schon fix parzelliert von den Gemeinden. (Foto: dpa)

berücksichtigt werden muss. Dieser beträgt in vielen Bundesländern rechts und links drei Meter.

Grundstücksgröße zusammenrechnen: Das Grundstück für das zweigeschossige Einfamilienhaus mit 150 Quadrat-

metern Wohnfläche, zwei Garagen und Stellplätzen sowie einem großen Garten müsste etwa 540 Quadratmeter groß sein. Natürlich geht es auch kleiner: „Bei 90 Quadratmetern Wohnfläche ohne Garten und Garage liegt die Grundstücksgröße bei mindestens

200 Quadratmetern“, sagt Eva Reinhold-Postina vom Verband Privater Bauherren. Doch so ein Grundstück sei kaum zu finden. Ein freistehendes Einfamilienhaus braucht mindestens 400 Quadratmeter. Alles, was kleiner ist, seien ausgeschriebene Flächen zur Errichtung von Doppelhaushälften oder Reihenhäusern, weiß Reinhold-Postina.

Laut Szubin haben die meisten verkauften Grundstücke heute zwischen 400 und 600 Quadratmeter Fläche. Früher waren es mal 800 bis 1000 Quadratmeter. „Stadtbewohner entscheiden sich häufiger für etwas Kleineres“, sagt Fachbuchautorin Katharina Matzig aus München. „Die Leute lösen sich von übermäßigen Wohnvorstellungen.“ Dies geschehe auch aus Zeitgründen, denn man muss ein großes Grundstück in Schuss halten.

Vorgaben von Ländern und Kommunen: Vor dem Kauf ei-

nes Bauplatzes müssen Bauherren etwaige Auflagen durch die Kommunen beim zuständigen Stadt- oder Kreisbauamt prüfen lassen. „Das gewählte Grundstück sollte erschlossen und zur Bebauung von Wohnhäusern freigegeben sein“, rät Szubin. Vor allem in Neubausiedlungen werden durch die Städte sogenannte Bebauungspläne vorgegeben, die unter anderem festlegen, wie viel Prozent der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen und mit wie vielen Geschossen. Meistens sind das laut dem Architekten 40 Prozent in Wohngebieten sowie eine ein- bis zweigeschossige Bebauung.

Liegt kein Bebauungsplan vor, greift das Bundesbaugesetz mit Paragraph 34. Laut diesem soll sich das neue Gebäude an die vorhandene Umgebung anpassen. Was das im Einzelnen bedeutet, sollte man bei der Stadt erfragen, rät Szubin. (dpa)