



NEUE LOW BUDGET HÄUSER

Thomas Drexel

Bauen unter 225.000 Euro

DVA

218.000 EURO

GEMEINSAM BAUEN, KOSTEN SPAREN

Ein ökologisches Reihenhaus bei München zum Vorzugspreis

Planung: Ökologisches Bauen, Architekt Hanno Kapfenberger, München, und Andreas Staudacher Architekt, München

Bauen in Ballungsräumen ist schon beinahe unerschwinglich geworden. Dies gilt insbesondere auch für die Stadt München, wo sich das Reihenmittelhaus der Familie Strohmaier befindet. Kaufpreise von mehr als 400.000 Euro für neu errichtete Reihenhäuser mit gehobenem Standard sind hier eher die Regel als die Ausnahme, nach oben sind kaum Grenzen gesetzt. Umso erstaunlicher, dass es dem Architekten Hanno Kapfenberger zusammen mit seinen Bauherren gelang, ein gestalterisch vorbildliches Familien-Haus für unter 220.000 Euro Gesamtkosten zu realisieren.

GEWÜSST WIE – GÜNSTIG, HOCHWERTIG UND ÖKOLOGISCH BAUEN IN MÜNCHEN

Vergleicht man das gemeinschaftliche Bauvorhaben mit gewöhnlichen Reihenhaushäusern, so ist ein eminenter Kostenvorteil festzustellen. Dazu, dass die Gesamtkosten des hier vorgestellten Reihennittelhauses am Ende derart niedrig ausfielen, leistete natürlich auch der Bauherr seinen Beitrag, indem er unter anderem den Großteil der Malerarbeiten, das Verlegen der Böden und Terrassen sowie die Bepflanzung des kleinen Gartens selbst übernahm. Allerdings wäre das Hausmodell auch ohne Eigenleistungsanteil noch außerordentlich günstig realisiert worden. Und dies bei hohem Architektur- und Lebens-Mehrwert, denn das Neubauprojekt mit elf Wohneinheiten, die durch eine kinderfreundliche, den Gärten vorgelagerte Spielstraße erschlossen sind, ist auch energetisch und ökologisch auf höchstem Niveau angesiedelt. Mit Verbrauchswerten von deutlich unter 40 kWh/m²a erreichte man durchgehend sehr guten Energiestandard, was die Reihenhäuser auch im Betrieb zu kleinen Sparwundern macht. Eine allen Eigentümer-Parteien gemeinsame und dadurch besonders kosteneffiziente Nahwärmezentrale, die ihre Energie aus CO₂-neutral verbrennenden Holzpellets und Solarenergie gewinnt, sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung setzen höchste Standards. Unbehandeltes Lärchenholz als Fassadenverkleidung, eingblasene Zelluloseflocken und Holzweichfaser als Dämmmaterialien sowie nicht zuletzt eine naturnahe Gestaltung der Außenbereiche vervollständigen das naturnahe Gesamtkonzept.

Links: Blick entlang der holzverschatteten Nordfassade mit dem Eingang und dem Schiebeläden vor dem Küchenfenster.

Rechte Seite: Ansicht des Reihenhauses von Südosten mit gratis Beschattung durch einen auf dem Grundstück vorhandenen und erhaltenen Baum.





DURCHGÄNGIGKEIT UND BEEINDRUCKENDE RAUMWIRKUNG IM REIHENHAUS

Dass der oft von Reihenhäusern bekannte Eindruck der Beengtheit gar nicht erst aufkommen konnte, dafür sorgte die individuelle Planung des Architekten. Offene Grundrisse, insbesondere im Erdgeschoss mit zugeordnetem Wintergarten, Balkonen nach Süden und Galerie sowie großflächige Verglasungen machen die Raumbeziehungen durchgängig und erweitern die Räume nach draußen. Überflüssige Erschließungsflächen wurden konsequent eingespart, der vorhandene Platz beispielsweise durch die Lagerfläche im Dachspitz in einem der Kinderzimmer bestmöglich ausgenutzt. Die Kosten der großen Verglasungen konnten durch die hohen Stückzahlen und einheitlichen Maße der benötigten Bauteile vermindert werden. Hochwertige und natürliche Materialien wie Massivholzböden (Kirsche im Erdgeschoss, Lärche in den oberen Geschossen), die vom Hausherrn selbst verlegt worden sind, waren durch die Organisation eines Restpostens möglich. Das sparsame Planungskonzept ging mit intelligenter Kostenvermeidung im Detail einher, sodass insgesamt architektonisch und ökologisch höchste Standards zu geringsten Kosten verwirklicht werden konnten.

Oben: Zwischen Wintergarten, Sitzzecke und Terrasse.

Linke Seite beide: Das Erdgeschoss mit seinem im Charakter warmen Kirschholzboden lebt von der Durchgängigkeit zwischen Essplatz, Wohnbereich, Wintergarten und Terrasse. Der Garten wird auch durch die hohe Transparenz der südlichen Fassade als Teil des Wohnbereichs wahrgenommen.



Oben: Die Reihenhauszeile besitzt insgesamt 5 Einheiten, deren modular «zusammen-setzbare» Fassaden individuell und dennoch günstig erstellt werden konnten. Einheitliche Elemente wie etwa identische beziehungsweise gespiegelte Wintergärten wirkten sich deutlich kosten senkend aus.

Links: Südsicht des Reihenmittelhauses.

Rechte Seite oben links: Die Galerie über Treppe und Bad dient als zusätzliche Lagerfläche.

Rechte Seite oben rechts: Große Dachflächenfenster und die Kniestock-Verglasungen schaffen optische Großzügigkeit.

Rechte Seite unten: Kinderzimmer mit Blick in den Garten und Balkon, der auf dem Wintergarten aufgesetzt wurde.





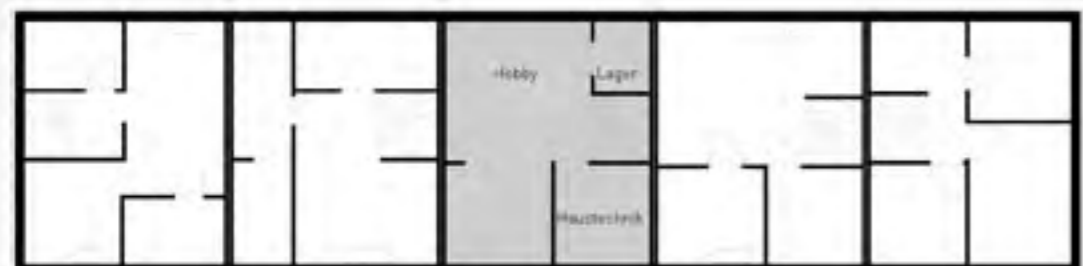
Dachgeschoss



Obergeschoss



Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



BAUDATEN

Standort: München
 Bauzeitraum: 2005 (5 Monate)
 Grundstücksgröße des vorgestellten Reihenmittelhauses: ca. 230 m²
 Wohnfläche Reihenmittelhaus: ca. 127 m² zuzüglich ca. 55 m² Nutzfläche, ca. 16 m² Terrasse und 6 m² Balkon
 Bruttorauminhalt Reihenmittelhaus (BRI): ca. 601 m³
 Gesamtkosten brutto (inklusive Honorare, Nebenkosten und Steuern, inklusive Außenanlagen): ca. 218.000 Euro
 Kosten senkende Faktoren: sorgfältige Planung, Begleitung und Kontrolle der Bauabläufe, kompakter Baukörper mit baupbdingten geringen Baumassen, sehr gut nutzbarer Grundriss, in EG und KG offener Raumzusammenhang mit wenigen Innenwänden und -türen, Minimierung der Erschließungsflächen, optimale Raumausstattung, kostengünstige und Arbeitszeit sparende Konstruktionen und Techniken (z.B. viele einheitliche Fensterformate, kostengünstige, dabei aber hochwertige Materialien und Bauprodukte (z.B. günstige Restposten, Bodenbelag Industrieparkett), kostengünstige Energietechnik durch gemeinsame Nahwärmezentrale (Pelletsheizung), raumhohe Fenster, Verzicht auf komplexe technische Lösungen (z.B. kein BUS-System), sparsame Sanitär- und Elektroplanung/kurze Leitungswege, gute Handwerkerpreise durch gemeinsame Ausschreibung, Eigenleistung (ca. 10% der Handwerkerleistungen)
 Heizenergiebedarf/Jahr (nach EnEV): ca. 33,6 kWh/m²

Rechts oben: Die in Eigenleistung mit Lärchenholz gedeckte Terrasse bietet einen beschützten Aufenthaltsplatz. Die Dreifachverglasungen schützen im Winter vor Wärmeverlust, Jalousien bewahren die Räume im Sommer vor Überhitzung.

Rechts: Beim Hauseingang ist erkennbar, dass das Höhenraster und damit auch der Kastenrahmen eingehalten worden ist.

