

THOMAS DREXEL

# LOWEST BUDGET

Häuser unter 125.000 Euro – preisgünstig und attraktiv

# INHALT

- 6 **Einführung:**  
LOWEST-BUDGET-Häuser für kleine Familien, Paare und Singles –  
Wohnqualität, die nicht die Welt kostet

## I. FREI STEHENDE NEUBAUTEN

- 12 **Raumwunder zum Minimalpreis**  
W. Hofschröder Architekten / Bernadette Kösters, Rheine
- 20 **Das zweite Gesicht**  
W. Hofschröder Architekten / Bernadette Kösters, Rheine
- 22 **Das Modul-Traumhaus**  
mm + p / Prof. Meyer-Miethke + Partner, Leipzig
- 32 **Roter Kubus zum Weiterbauen**  
BauWerk Architekten, Dortmund
- 38 **Ein Dickhäuter für schmales Budget**  
PPAG Architects ZT GmbH, Wien
- 46 **Atelierhaus für Träume aller Art**  
Architekt Andreas Sturmberger, Linz
- 52 **Der transportable Wohn-Loft**  
Johannes Kaufmann Architektur, Dornbirn
- 58 **Zeitgemäßer Bungalow für Zwei**  
seeger-ullmann architekten, München
- 64 **Ferienhaus mit Auszeichnung**  
Steinblock Architekten, Magdeburg

- 70 **Eine Kiste mit Stil**  
MAGK architektur aichholzer klein, Wien
- 78 **Ein Natur-Raum-Haus für Zwei**  
Architekt Torsten Stelling, Gnarrenburg
- 84 **Raumkunstwerk mitten im Ort**  
Architekt Gerhard Blasisker, Innsbruck
- 90 **Roter Quader vor Naturlandschaft**  
Architekt Oliver Seindl / TuS Modulhaus Produktion, Graz
- 96 **Das Lofthaus-Atelier**  
Architekt Raimund Dickinger, Vorchdorf
- 102 **Perfektes Haus mit reichlich Platz**  
Architekt Bernhard Nickel, Olching
- 110 **Minimal-WohnArt statt Gartenlaube**  
MAGK architektur aichholzer klein, Wien
- 116 **Hauskonzept mit vielen Gesichtern**  
Architekt Viktor Jung / S.M.L houses, Lannach
- 120 **Die Ästhetik der Sparsamkeit**  
SPLITTERWERK, Graz
- 124 **Langhaus mit Kopffreiheit**  
Architekt Oliver Seindl / TuS Modulhaus Produktion, Graz

## II. UMBAUTEN UND ANBAUTEN

- 130 **Eine Raum-Station dockt an**  
Caramel Architekten, Wien
- 134 **Detailgenau und kostenbewusst**  
Architekt Gerhard Fischill, Linz
- 140 **Angebaut und eigenständig**  
Architekt Ivano Iseppi, Thusis
- 146 **Neues Gesamtwerk für wenig Geld**  
Architekten Koeb und Pollak, Wien
- 152 **Mehr Platz im Haus für wenig Geld**  
Architekt Bernhard Nickel, Olching
- 156 Adressen
- 159 Literatur
- 160 Impressum, Bildnachweis, Dank

# EINFÜHRUNG

Noch günstiger als günstig bauen – die Anleitung dazu liefert LOWEST BUDGET! Das Buch macht Lust auf günstiges Bauen und beweist, dass kompakte, mit engem Kostenrahmen erstellte Häuser durchaus sehr attraktiv aussehen und höchste Innenraumqualität besitzen können. Größtenteils für das Wohnen bestimmt, aber immer dafür geeignet, zeigen 24 vorbildhafte Beispiele, wie ansprechend und doch äußerst preiswert gebaut werden kann – im Grunde das Ziel jeder Bauherrin und jedes Bauherrn. Ganz gleich, ob man keine Lust auf »Heißnadelfinanzierungen« oder einfach keinen Bedarf für eine Luxusvilla hat, hier findet jede Bauherrin und jeder Bauherr zu seinem günstigen Traumhaus!

Ob ein Haus teuer oder billig wird, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Bauherren, für die Kosten keine Rolle spielen und die mit ihrem Haus im wahrsten Sinne um jeden Preis renommieren möchten, werden 50.000 oder 100.000 Euro Baukosten mehr oder weniger als Peanuts empfinden. Für alle anderen jedoch findet sich in diesem Buch eine Vielzahl praktischer Hilfen und wichtiger Vorzeigeprojekte, um das eigene günstige Architekten-Haus Wirklichkeit werden zu lassen.

Zahlreiche Neubauten – vom strahlend weißen Giebelhaus über den roten Kubus im Bauhaus-Gewand und das gläserne Loft-Atelier bis zum futuristischen Haus im Grünen – zeigen die gesamte Bandbreite des Bauens mit kleinem Budget. Dabei müssen es gar nicht immer knappe Finanzen sein, sondern oft ist es einfach eine sehr reizvolle Aufgabe, mit bescheidenen Mitteln das Optimum an Architektur zu erreichen. Hinsichtlich Fassaden- und Innenraumgestaltung wie auch Grundriss und Erschließung bieten die Häuser alles, was man von bester Architektur erwarten darf. Insgesamt also das genaue Gegenteil von billig und stattdessen viele überraschend preisgünstige Wohn-Kunstwerke mit höchstem Wohnwert.

Die detaillierten textlichen Ausführungen, Baudatentabellen und Pläne zu den vorgestellten Projekten versorgen den Leser mit reichlich praktisch verwertbarem Detailwissen. Kosten sparende Planung, optimale Raumausnutzung, preiswerte Baumaterialien und Konstruktionsweisen, die Vermeidung unnötiger Arbeitsgänge, der Verzicht auf Luxus und ein auch auf Dauer preiswertes, nachhaltiges Baukonzept sind die wichtigsten Bausteine. Das Buch zeigt, wie aus diesen Elementen das perfekte LOWEST-BUDGET-Haus wird.

## Ein Haus unter 125.000 Euro – wie geht denn das?

Das Ziel, ein Haus für kleine Familien, Paare oder Singles mit geringem Budget zu bauen, erfordert von Beginn der Planung bis zum Abschluss der Bauarbeiten hohe Disziplin auf Seiten aller Beteiligten. Bauherren und Architekten müssen mit vollem Einsatz für das Ziel arbeiten. Ein kleines Budget vorzugeben heißt auch, bewussten Verzicht zu üben. Wer nicht auf Luxus in puncto Wohnfläche und Ausstattung verzichten möchte, wird den gesetzten Kostenrahmen nicht einhalten und dies auch vom Architekten nicht erwarten können. Spätere Zusatzwünsche sind hier ebenfalls nur dann möglich, wenn dafür an anderer Stelle eingespart werden kann.

Die im Projektteil dieses Buchs aufgeführten Beispiele erzielen ihre geringen Kosten auf unterschiedliche Weise und durch verschiedene Faktoren – etwa durch eine kompakte Gestaltung des Gebäudes, durch eine kohärente Planung, den Einsatz günstiger Baumaterialien oder durch den Einsatz der eigenen Arbeitskraft. Aber es finden sich darunter auch viele Projekte, die ohne oder mit nur wenig Eigenleistung verwirklicht werden konnten. Hier sind selbstverständlich besondere Anstrengungen nötig, um das Sparziel bei hoher Architekturqualität dennoch zu erreichen. Die Baukosten sind als Gesamtkosten brutto, also einschließlich der landesüblichen Mehrwertsteuer, Nebenkosten und der gezahlten Honorare (ohne Außenanlagen) angegeben und ermöglichen daher eine optimale Beurteilung der tatsächlichen finanziellen Aufwendungen.

## Günstig bauen mit kostenbewusstem Architekten

Vorurteile von der Art, Architekten würden den Hausbau immens verteuern, gehören zu den lieb gewordenen Allgemeinplätzen. Natürlich gibt es auch unter den Planern solche, die an kostenbewusstem Bauen kein Interesse haben, aber bei der Auswahl des richtigen Architekten zahlt sich das Vertrauen auf Kompetenz im wahrsten Sinne aus. Es kommt dann weit mehr als das aufgewendete Honorar in Form von Einsparungen, eines guten Grundrisses mit perfekter Raumausnutzung und hoher Wohnqualität wieder zurück. Ein kompetenter und engagierter Architekt wird insbesondere auf folgende, in starkem Maß kostenrelevante Aspekte achten:

eine ganzheitlich kosteneffiziente Planung – von der Auswahl des Grundstücks bis zum Einzug

- Grundriss mit optimaler Raumausnutzung und entsprechender Einsparung an kostenrelevantem Bauvolumen
- gutes Verhältnis von Außenwandflächen zu Raumvolumen/Wohnfläche
- genaue Auswahl der eingesetzten Bauteile und Materialien nach Kosten und Qualität
- kompetente Abwicklung der Auftragsvergabe nach Kosten und Qualität
- Einsatz günstiger Produktions- und Bauweisen (z.B. Vorfertigung, Fertigbauteile, Verwendung einheitlicher Komponenten)
- reibungsloser, das heißt Zeit sparender Ablauf des Bauprozesses durch detaillierte Bauzeitenplanung und genaue Kontrolle der Arbeiten.

Das wichtigste Kriterium bei der Auswahl des Architekten sollte neben der Sichtung gebauter Referenzobjekte das gemeinsame Verständnis sein. Stimmt die »Chemie« überhaupt nicht oder besteht kein Interesse am Sparkonzept, geht man besser wieder auseinander, denn das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherrschaft und Architekt ist entscheidend nicht nur für das Gelingen des Hausbaus als solchem, sondern auch für die Einhaltung des Kostenrahmens. Eine möglichst frühzeitige Einschaltung des Architekten empfiehlt sich immer – am besten schon beim Grundstückskauf. Eine schwierige Lage (etwa an einem steilen Hang) kann hohe Erschließungskosten verursachen, problematischer Bauuntergrund kann die Kosten für die Fundamentierung in die Höhe schnellen lassen und ein ungünstiger Zuschnitt der Parzelle das gesamte Hauskonzept Makulatur werden lassen.

### Kostenkontrolle von Anfang an

Wenn es das erklärte Ziel ist, ein günstiges Haus zu bauen, sollte in jedem Fall eine persönliche, verbindliche Kostenobergrenze formuliert werden, die auch dem Architekten bekannt sein muss. Um sicher zu sein, dass alle Beteiligten vom Gleichen reden, muss von identischen Zahlen ausgegangen werden. Am einfachsten und für die Bauherrschaft am besten nachvollziehbar ist die Rechnung mit Gesamt-Bruttokosten, die alle Steuern, Nebenkosten und Honorare sowie alle Nebengebäude einschließen sollte. Abgesehen vom Architektenhonorar (und natürlich den Handwerkerkosten) fallen in der Regel Kosten für Statik, Brandschutz, Entwässerung und für das Energiegutachten an. Es können im Voraus entweder

alle Leistungsphasen beauftragt werden oder zunächst nur die Entwurfsplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung selbst zu übernehmen, ist allerdings nicht zu empfehlen, da hier versteckten Mehrkosten, Verzögerungen, Baumängeln und Haftungsproblemen Tür und Tor geöffnet ist, die am Ende deutlich teurer kommen können als das Architektenhonorar.

Es sollte darauf geachtet werden, dass bei Besprechungen immer von der gleichen Berechnungsweise ausgegangen wird – beispielsweise stets von den Bruttokosten je Quadratmeter Wohnfläche sowie gesondert je Quadratmeter Nebenfläche (Terrassen, Schuppen, Carports etc.). Je weiter spezifiziert wird, desto besser. Dies erleichtert, gezielt Kosten abzuspecken und vielleicht sogar auf weniger wichtige Bauteile zu verzichten.

Kostensteigerungen im Verlauf des Bauprozesses werden sich nicht immer ganz vermeiden lassen, sollten aber zumindest weitgehend ausgeschlossen werden. Dessen ungeachtet ist es unbedingt notwendig, dass nicht die gesamten vorhandenen Finanzmittel eingerechnet, sondern eine stille Reserve von mindestens 20 Prozent Brutto-Gesamtkosten vorhanden sein sollte. Neben unvorhersehbaren Mehrkosten – etwa durch schwierigen Bauuntergrund, Wassereinbrüche oder andere Faktoren – können auch Handwerkerkosten noch bis zu 10 Prozent über den Angeboten liegen. Unbedingt beachtet werden sollte ferner, dass Angebote teils zeitlich befristet sind und sich die Bauherrschaft frühzeitig gegen unplanbare Überschreitungen absichern muss. Aufgrund der teils rapiden Preissteigerungen bei Baumaterialien, insbesondere Metallen und Produkten auf Mineralölbasis, ist eine zügige, perfekt geplante Abwicklung der Arbeiten von umso größerer Bedeutung. Abrechnungen nach Material-Tagespreis oder auf Stundenbasis nach Aufwand sollten in der Regel nicht akzeptiert werden, da diese Kosten nicht kalkuliert und nicht verbindlich begrenzt werden können. Ein engagierter Architekt schützt die Bauherrschaft vor solchen Unwägbarkeiten. Ferner sollte er die fachgerechte Ausführung der Arbeiten durch Erstellung von Leistungsverzeichnissen oder zumindest genauen Ausführungsanleitungen zu den Plänen und durch eine genaue Planung, Koordination und Kontrolle des Bauablaufs sicherstellen.

Nicht zu vergessen ist das Thema Architektenhonorar. Grundsätzlich lässt die Gebührenordnung für Architekten (in Deutschland HOAI) einen beträchtlichen Spielraum bei der Bemessung des Honorars zu. Da die Planungsaufwendungen für ein Einfamilienhaus im Vergleich zu einem größeren Bauprojekt relativ hoch liegen, wird der Architekt nicht immer an die untere Grenze gehen können. Es wurde ja bereits erwähnt, dass gute Architekten für den Planungs- und Einsparerfolg einen beträchtlichen zeitlichen Einsatz erbringen

müssen – sei es etwa für die Erstellung der verschiedenen Pläne, die Berechnung der Kosten, die Abstimmung mit den Behörden, Handwerkern und anderen Projektbeteiligten oder die Überprüfung der Bauabläufe. Es sollte zwischen Bauherrschaft und Planer aber immer verbindlich vereinbart werden, welche Leistungen das Honorar im Einzelnen beinhaltet.

### Kompakt, praktisch und einfach bauen

Beim Durchschnittshaus wirken sich überflüssige Bauteile und eine unnötig große Kubatur sowie eine schlechte Grundrissplanung und Raumausnutzung besonders negativ auf die Kosten aus. All diese Versäumnisse können selbst durch noch so hohe Eigenleistung in der Regel nicht aufgefangen werden. Es gilt also, kompakt zu bauen, mit optimalem Verhältnis von Baumasse beziehungsweise Außenwand- und Dachflächen zu Wohn-/Nutzfläche – ohne überflüssige An- und Aufbauten wie Erker, ausladende Vordächer, Balkone und überdimensionierte Dachüberstände. Kompakte Häuser haben das beste Verhältnis von Außenwandfläche zu nutzbarer Wohnfläche/nutzbarem Volumen sowie einfache, das heißt Material und Arbeitszeit sparende und daher günstige Konstruktionen. Kompliziert gezimmerte Dachstühle wie etwa beim teils beliebten Walmdach sind beispielsweise sehr aufwändig und teuer, während Pult- und insbesondere Flachdachkonstruktionen deutlich günstiger erstellt werden können. Ziegel-Massivbauweise ist aufgrund der hier anteilig besonders hohen Rohbaukosten nur dann das Mittel der Wahl zum Kosten sparenden Bauen, wenn ansonsten strenge Sparvorgaben gelten. Der Verzicht auf einen Keller kann, auch wenn einige Beispiele in diesem Buch mit Untergeschoss realisiert werden konnten, eine der einfachsten Möglichkeiten zur Minimierung der Kosten darstellen.

Installationskosten lassen sich durch die konzentrierte Anordnung von Elektro-, Wasser- und sonstigen Leitungen in einem Versorgungskern einsparen. Teils kann eine einzige Fallleitung die Abführung des gesamten Niederschlagswassers übernehmen. Nicht in jeder Ecke des Raums werden Steckdosen benötigt, die ja schon wegen des Elektrosmogs sparsam eingesetzt werden sollten. Eine Heizung ohne zentrale Warmwasserbereitung spart Kosten beim Einbau und auch beim Betrieb. Nicht zuletzt bietet sich oft die Chance, Bauteile mit kombinierten Funktionen zu verwenden und damit wiederum einzusparen – zum Beispiel ein Dach als Terrasse oder ein einziges Vordach für Eingang und Sitzplatz im Freien.

### Die beste Raumausnutzung: geniale Grundrisse ohne Schnörkel

Eine vernünftige und kosteneffiziente Planung fängt schon vor dem Haus an: Die Erschließung im Außenbereich muss so konzipiert sein, dass der Zugang sowie die Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen auf möglichst direktem und kurzem Weg erfolgt. Kompakte Häuser erfordern in besonders starkem Maß eine gute Einbeziehung des Außenbereichs – etwa durch große Glasflächen und Terrassen –, um den Wohnbereich ins Freie hinein zu erweitern und so die Gebäudegrenzen im Eindruck aufzulösen. Eine gute Ausrichtung zur Sonne und eine bewusste Lichtführung machen den Innenraum heller und im Eindruck dadurch auch größer. Bei zweigeschossiger Bauweise kann etwa die Treppe dem Eingang zugeordnet werden, um die Erschließungsbereiche zusammenzufassen und so Wohnfläche einzusparen. Die eingeschossige Bauweise hat grundsätzlich den Vorteil, dass Treppen und entsprechende Erschließungsflächen eingespart werden können und das Raumgefühl besonders großzügig ausfällt, da sich der Wohnraum auf eine einzige Ebene beschränkt und so als Zusammenhang erlebbar wird. Bei zweigeschossigen Bauten lässt sich dies durch die Schaffung visueller Durchgängigkeit in der Vertikalen kompensieren, indem über zwei Geschosse reichender Luftraum für großzügige Kopffreiheit sorgt. Grundsätzlich sollten immer nur die absolut notwendigen Sichtbarrieren und Innenwände eingeplant werden, da ihre Erstellung zum einen Kosten verursacht und sie zum anderen die visuelle Durchgängigkeit schmälern.

### Neue Wege bei Konstruktion und Materialwahl

Wer ein Haus mit günstigen Kosten, aber hohem Wohnwert haben möchte, wird in der Regel nicht umhin kommen, sich mit neuen und ungewöhnlich eingesetzten Konstruktionen und Materialien zu befassen. Dies setzt voraus, dass einerseits bei der Bauherrschaft die Bereitschaft besteht, solche oftmals rau erscheinenden Produkte auch einzusetzen, andererseits der Architekt bereit ist und Spaß daran hat, sich auf die Suche nach neuen, preiswerten Materialien und Konstruktionsweisen zu begeben.

Seien es textile Vliese für die Fassade, Kunststoffbeschichtungen für die gesamte Außenhaut oder gestampfte Sägespäne als Dämmungsmaterial – es sollte keine Variante als undenkbar betrachtet werden. Industriell in hohen Stückzahlen gefertigte Stahlgitterroste können als Böden für Treppen und Terrassen eingesetzt werden, Stahlseile als Brüstungs- und Geländerfüllungen. Wer keinen Wert auf edles Oberflächenfinish legt, kommt mit Bodenbelägen und

Wandoberflächen aus unbehandelten oder geölten OSB-Platten bestens zurecht, Türen und Innenwände können auch aus rohem Verpackungs-Sperrholz bestehen. Dachflächen können bei entsprechenden Voraussetzungen durchaus auch mit gängigen Aluminiumplatten anstelle der teurer werdenden Dach-Wellplatten eingedeckt werden. Die Liste lässt sich im Grunde beliebig fortsetzen. Wenngleich es nicht jeder Handwerker gerne sieht, dass der Bauherr einen Teil der einzubauenden Produkte selbst beschafft, so sollte er dies doch akzeptieren, solange es nicht die gesamte Ausstattung betrifft. Am besten klärt man dies schon vor der Vergabe der Aufträge verbindlich ab, um eventuelle spätere Diskussionen zu vermeiden. Teils werden etwa im Sanitärbereich günstige Sonderposten von Qualitätsprodukten angeboten, die anderen durchaus nicht nachstehen. Viele Schnäppchen, darunter auch Designer-Stücke – vom Philippe-Starck-Waschtisch bis zum Le-Corbusier-Sitzklassiker – finden sich im Internet, etwa bei ebay. Alternativ gibt es im Netz auch spezialisierte Bauteilbörsen, in denen Material aus Wiederverwendung angeboten wird. Vorsicht ist bei no-name-Produkten im Sanitärbereich geboten – etwa billigen Heizkörpern, die oft schon nach wenigen Jahren durchgerostet sind. Es gilt stets, bei der Suche nach günstigen Alternativen deren Qualität und Langlebigkeit nicht außer Acht zu lassen.

### Einheitlichkeit und Vorfertigung

Je größer der Anteil einheitlich gestalteter Bauteile und damit deren Stückzahl ist, desto günstiger lässt sich der Preis gestalten. Dies gilt nicht nur für industriell, sondern auch für handwerklich hergestellte Produkte. Ein einziges Fenster- und ein Türformat lassen sich in größerer Stückzahl deutlich schneller und deshalb natürlich preiswerter fertigen.

Werden größere Komponenten – etwa Innenwände, Bodenplatten oder Decken – teils oder ganz in der Werkstatt vorgefertigt, kann dies aufgrund der Witterungsunabhängigkeit schneller und günstiger vonstattengehen als vor Ort; Unterbrechungen sowie zusätzliche Fahrt- und Rüstzeiten fallen weg.

### Eigenleistung und Eigeninitiative

Einige der in diesem Buch vorgestellten Häuser kommen ohne Eigenleistung aus, bei anderen ist der Einsatz der Bauherrschaft ein wesentlicher Baustein für die Einhaltung des Kostenrahmens. Schon zu Beginn der Planung sollte geklärt sein, wie viel Zeit – nach strenger Selbsteinschätzung – tatsächlich in den Hausbau

oder in die Renovierung investiert werden kann. Im Normalfall, also bei durchschnittlichen Kenntnissen und zeitlichen Möglichkeiten, sind bis zu 20 Prozent der Handwerkerkosten realistisch. Versierte Bauherren, insbesondere bei Unterstützung durch Fachhandwerker in der Familie, können allerdings durchaus bis über 70 Prozent einsparen. Wer sich mit handwerklichen Dingen grundsätzlich eher schwer tut, sollte sich auf einfache Aufgaben wie Innenanstriche und leichte Verlegearbeiten beschränken. Die Zeit wird ansonsten besser genutzt, um sich gemeinsam mit dem Planer auf die Suche nach besonders günstigen Bauteilen und Materialien zu machen – ohne dabei deren Qualität aus den Augen zu verlieren.

### Kosten sparen bei Finanzierung und Betrieb

Ein günstiger, aber realistischer Kostenrahmen ermöglicht immer eine komfortable Finanzierung mit geringst möglicher Belastung – ein übrigens für die persönliche Lebensqualität und Zukunftssicherheit sehr wichtiger Faktor! Ist zu einem späteren Zeitpunkt ein Plus an Wohnfläche erwünscht, kann dies bei den meisten der vorgestellten Häuser durch die Erweiterung mit zusätzlichen Modulen bis hin zur Aufstockung zusätzlicher Geschosse geschehen – und zwar dann, wenn die individuellen finanziellen Verhältnisse dies zulassen.

Kurze Bauzeiten mit entsprechenden Techniken, etwa einem hohen Vorfertigungsgrad, einem genauen Bauzeitenplan und einer genauen Kontrolle der Arbeiten helfen teure Überbrückungskredite zu vermeiden oder zu verringern. Ferner spart eingesparte Arbeitszeit in der Regel deutlich mehr Geld ein als der »spitze Bleistift« bei der Materialauswahl. Insofern ist die Kompetenz von Handwerksbetrieben auch und gerade beim günstigen Hausbau ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Bei allen Bemühungen um eine Minimierung der Baukosten ist auch die Nachhaltigkeit der Low-Cost-Bauweise zu beachten. Das Spar-Domizil mit Anspruch will grundsätzlich kein Hightech-Haus mit vollautomatischer Steuerung diverser Features (und entsprechender Reparaturanfälligkeit) sein und erfüllt schon in dieser Hinsicht das Prinzip des »Weniger ist mehr«. In noch stärkerem Maß gilt dies für die bewusste Beschränkung der Baumassen und damit auch des Schadstoff-Ausstoßes bei der Errichtung. Kompakte Bauweise bedeutet darüber hinaus aber auch einen geringeren Energiebedarf im täglichen Betrieb, insbesondere für die Heizung. Alles in allem ist also das LOWEST-BUDGET-Haus ein ganzheitliches Erfolgs-Konzept mit Zukunft!





# I. FREI STEHENDE NEUBAUTEN



81.000 EURO

# RAUMWUNDER ZUM MINIMALPREIS

Architekten: W. Hofschröder Architekten, Rheine

Konzept, Entwurf und Projektleitung: Bernadette Kösters

Die oft vertretene Ansicht, mit geringem Budget könne keine erstklassige Architektur verwirklicht werden, wird durch dieses äußerst bemerkenswerte Beispiel in Westfalen überzeugend widerlegt. Das Hauskonzept von Bernadette Kösters war von Anfang an daraufhin ausgelegt, bestes Wohngefühl zum geringstmöglichen Preis zu erreichen. Zusammen mit dem Architekturbüro W. Hofschröder verwirklichte sie ihren Entwurf als Alternative zu einer Etagenwohnung. So ließ sich auch das häufig auftretende Problem vermeiden, nachträglich nicht eingeplante Wünsche einzuarbeiten, was ein Kosten sparend geplantes Haus im Nachhinein verteuert hätte. Es entstand ein vorbildhaftes Modell für Doppel- und Reihenhäuser zu geringsten Kosten.

## Ein System mit Varianten

Dass das Hauskonzept konsequent zu Ende gedacht ist, zeigen nicht zuletzt die angebotenen Varianten, die die Möglichkeit der Erweiterung mit Terrasse ebenso bieten wie ein zusätzliches Kinderzimmer und auch andere Dachformen. Dadurch wird das Gebäude auch für kleine Familien interessant oder eignet sich bei Bedarf auch für die Unterbringung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

## Verzicht als Sparrezept

Der günstige Preis resultierte bei diesem Haus aus der von Anfang an kohärenten, konsequent Kosten sparenden Planung, der in jeder Bauphase sehr genauen Kostenkontrolle und der bewussten Vereinfachung der Konstruktion. So verzichtete man in den beiden oberen Geschossen auf einen Estrich und verlegte stattdessen das Parkett direkt auf einer Dreischichtplatte und einer Unterkonstruktion aus

Spanplatten. Günstige Steine aus Beton bilden die Außenwände, der Außenputz beschränkt sich auf die notwendige eine statt der gängigen zwei Schichten. So findet sich in nahezu jedem Bauteil eine Idee zum Kostensparen, die in der Summe den höchst attraktiven Gesamtpreis ergibt.

## Klares Gesicht, klare Raumstrukturen

Im Gegensatz zu manch anderem Kleinhaus, das am Markt angeboten wird, ist hier sowohl die Gestaltung der Fassaden als auch die Strukturierung der Innenräume auf höchstem Niveau angelegt. Jedes Detail ist durchdacht, billige Gimmicks sucht man vergebens. Die beiden Giebelfassaden können als veritable Schauseiten bezeichnet werden. Das anthrazitfarbene Holz der Fenster korrespondiert mit dem leuchtendweißen Außenanstrich. Der Verzicht auf Dachüberstände bei innen liegenden Dachrinnen trägt ebenfalls wesentlich zur Klarheit des Baukörpers bei. Im Inneren des Doppelhauses dominieren offene Raumzusammenhänge, die durch die in zwei Läufen aneinander angeschlossene Treppe mit Gitterstahlritten vollständig bewahrt werden. Eine ausgesprochen großzügige Belichtung von drei Seiten läßt das Haus hell und weit wirken. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Koch- und Essbereich, der durch die Belichtung von zwei Seiten und den darüber offenen Luftraum enorm großzügig wirkt. Sein Mittelpunkt ist die gleich einer Skulptur im Raum stehende Kochinsel aus Beton. Eine Etage darüber angeordnet ist der Wohnbereich, darüber die Schlafgalerie. Ein kleiner Arbeitsbereich im Spitzboden rundet das erstaunlich vielgestaltige Raumprogramm ab.

Rechte Seite: Die Gartenansicht: äußerlich symmetrisch, im Inneren gibt es je nach Bauherrenwunsch alternative Gestaltungsvarianten.





Selten wurde so überzeugend gezeigt, dass geringe Kosten und ein überragend schönes Raumempfinden miteinander verwirklicht werden können. Zum Preis einer etwa gleich großen durchschnittlichen Wohnung entstand so ein perfektes Haus mit allem, was das Herz des Architekturbgeisterten höher schlagen lässt.

**Oben:** Im Bad wurde hellblaues Glasmosaik mit warmen Materialien wie Holzparkett und einer wengefarbenen Waschtischplatte kombiniert.

**Rechte Seite oben:** Stimmungsvoller, sehr heller Lounge-Bereich im Obergeschoss. Die Elektroinstallation befindet sich aus Kostengründen ausschließlich im Bereich der Wände. Das Parkett ist unter Verzicht auf eine Trittschallschicht direkt auf die Verlegeplatten aufgebracht.

**Rechte Seite unten:** Im Wohn- und im Schlafbereich wurde Industrieparkett als Hochkantlamelle eingebaut – ein gleichermaßen hochwertiges, günstiges und belastungsfähiges Material. Klassische Bauhaus-Klassiker wie Le Corbusiers »LC2«-2-Sitzer und andere Stücke mit klarem Design bestimmen die Innenraumgestaltung.









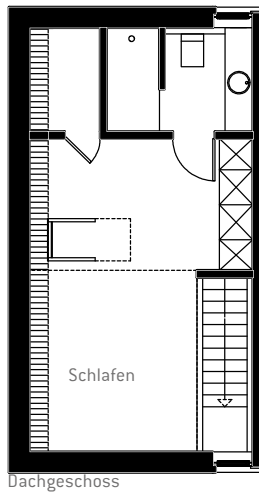
**Oben:** Den Hauseingang erreicht man über einen Steg aus Bankirai-Holz.

**Linke Seite:** Die im Raster der Fliesen eingebauten Bodenstrahler können gedimmt werden. Bei abendlicher Beleuchtung wird das Gitterwerk der Treppenstufen an der aufgehenden Wand abgebildet.

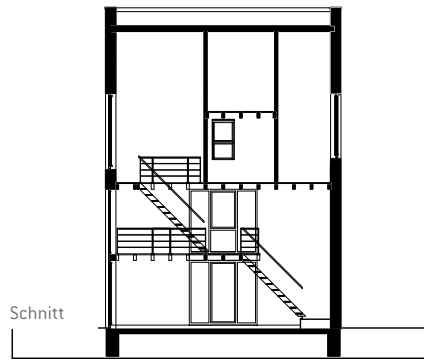




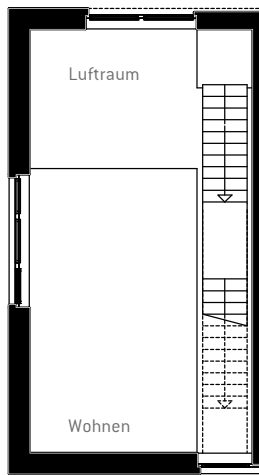




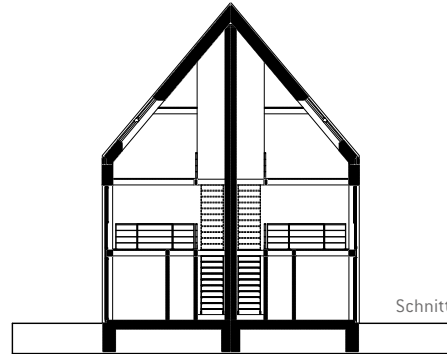
Dachgeschoss



Schnitt

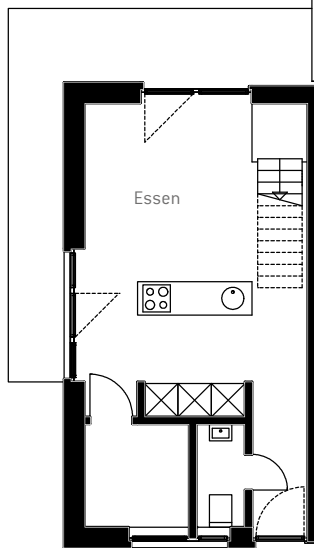


1. Obergeschoss

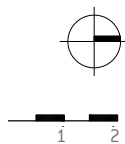


Schnitt

Linke Seite: Durch das offene Raumkonzept wirkt das Haus transparent, was im beleuchteten Zustand besonders gut zu erkennen ist.



Grundriss Erdgeschoss



### WICHTIGE BAUDATEN

**Standort:** Rheine/Westfalen

**Bauzeitraum:** ca. 4 Monate

**Grundstücksgröße:** ca. 200 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche der Doppelhaushälfte:** ca. 69 m<sup>2</sup>

**Umbauter Raum (BRI):** ca. 323 m<sup>3</sup>

**Heizwärmebedarf:** ca. 58 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kosten senkende Faktoren:** ganzheitlich Kosten sparende Planung, günstige Bauweise mit hoch wärmegeämmten Betonsteinen (36,5er Mauerwerk, einschalig), Wände in Trockenbauweise, Verzicht auf überflüssige Bauteile und Materialien (z.B. kein Estrich in den oberen Ebenen, möglichst wenige Innenwände, einlagiger Außenputz)

**Gesamtkosten brutto:** ca. 81.000 Euro

81.000 EURO

# DAS ZWEITE GESICHT

Architekten: W. Hofschröder Architekten, Rheine

Konzept, Entwurf und Projektleitung: Bernadette Kösters

Das auf den vorhergehenden Seiten vorgestellte Low-Budget-Hauskonzept überzeugte schon durch seine formal herausragende Architektur und sein perfektes Raumprogramm. Ein weiterer entscheidender Vorteil ist seine Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Lebenssituationen und Nutzungswünsche.

## Mit Pultdach und Dachterrasse

Dieses Doppelhaus zeigt sich von außen als völlig eigenständiger Baukörper, der sich im Äußeren schon durch sein Pultdach und die südseitsangedockte Dachterrasse von seinem Satteldach-Pendant abhebt. Zusammen mit der gänzlich veränderten Fassadengliederung und der stark unterschiedlichen Positionierung der Fensterausschnitte entstand hier ein höchst individuelles Doppelhauskonzept, dessen typologische Verwandtschaft mit dem Projekt auf den Seiten 12–19 erst bei der Betrachtung des Grundrisses und der Raum- beziehungsweise Nutzungsaufteilung vollends evident wird. Die Belichtung erfolgt hier allerdings überwiegend durch eine zweigeschossige Verglasung der Südseite, die bei beiden Haushälften über Eck läuft. Damit wird jeweils zusätzlich Sonne aus Osten beziehungsweise Westen in das Hausinnere geholt, was einerseits für längere direkte Belichtung und andererseits für reizvolle Ausblicke in verschiedene Richtungen sorgt. Auf diese Weise kann keinerlei hermetischer Eindruck entstehen, der Ess- und Koch- wie auch der Wohnbereich darüber profitieren so von intensiver Helligkeit. Zusätzliche kleinere Fensteröffnungen auf den beiden anderen Hausseiten ergänzen das Lichtkonzept. Der bewusst introvertierten Schlafebene ist eine Terrasse mit Vordach zugeordnet, das beim Aufenthalt im Freien vor Regen schützt und im Schlafbereich eine Überhitzung verhindert.

Von außen kaum wieder zu erkennen, stellt sich das von W. Hofschröder Architekten geplante Doppelhauskonzept hier als gänzlich autonomes Architektur-Kunstwerk dar, das auch in dieser Version wieder erstklassige Architektur mit optimaler Raumausnutzung und günstigstem Kostenrahmen paart.

## WICHTIGE BAUDATEN

**Standort:** Greven/Westfalen

**Bauzeitraum:** 2003 (ca. 4 Monate)

**Grundstücksgröße:** ca. 192 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche der Doppelhaushälfte:** ca. 67 m<sup>2</sup> (zuzüglich ca. 6 m<sup>2</sup> Dachterrasse)

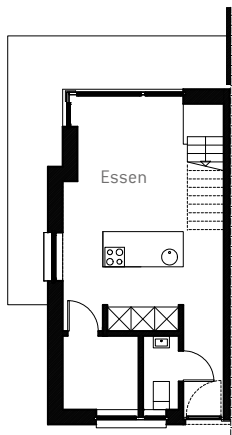
**Umbauter Raum (BRI):** ca. 295 m<sup>3</sup>

**Heizwärmebedarf:** ca. 57 kWh/m<sup>2</sup>a

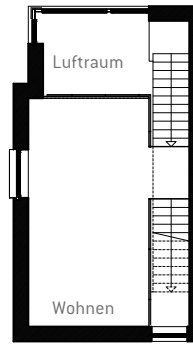
**Kosten senkende Faktoren:** ganzheitlich Kosten sparende Planung, günstige Bauweise mit hoch wärmedämmten Betonsteinen (36,5er Mauerwerk, einschalig), Wände in Trockenbauweise, Verzicht auf überflüssige Bauteile und Materialien (z.B. kein Estrich in den oberen Ebenen, möglichst wenige Innenwände, einlagiger Außenputz), Verwendung einfacher Konstruktionsweisen (Pultdach)

**Gesamtkosten brutto:** ca. 81.000 Euro

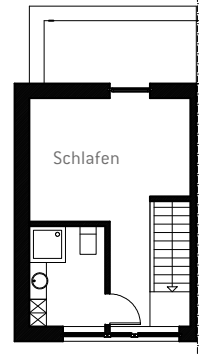
Rechte Seite: Die linke Haushälfte wurde für ein Paar mit Kind entworfen. Hier ist die Empore im ersten Obergeschoss durch ein Kinderzimmer ersetzt worden.



Grundriss Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



80.000 EURO

# DAS MODUL-TRAUMHAUS

Architekten: mm + p/Prof. Meyer-Miethke + Partner, Leipzig

Ein moderner Wohnwürfel aus Stahl und Glas für weniger als 100.000 Euro brutto? Wer jetzt in schallendes Gelächter ausbrechen möchte, der halte einen Moment inne und betrachte das vom Architekturbüro Meyer-Miethke + Partner entworfene und auch bereits gebaute Stahlmodulhaus.

## Kiste mit perfektem Konzept

Welchen Faktoren verdankt sich nun im Einzelnen der günstige Preis? Zunächst handelt es sich auch hier um ein Hauskonzept, bei dem von Anfang an das Ziel des kostengünstigen Bauens – neben der hohen Architekturqualität – handlungsleitendes Kriterium des Entwurfs war. Nach langen Vorüberlegungen und Berechnungen entstand das endgültige Konzept eines aus Grundeinheiten zusammensetzbaren Gebäudes mit hohem Vorfertigungsanteil und Standardisierungsgrad. Die Tragwerksteile aus Stahl sind in den benötigten Abmessungen wegen der produzierten hohen Stückzahlen kostengünstig zu beziehen, die einzelnen Module werden montiert auf der Baustelle angeliefert. Die Fassadenfüllungen bestehen bei dem gezeigten Beispiel in Taucha aus Aluminium-Sandwichplatten beziehungsweise aus Glas. Man beschränkte sich auf möglichst wenige Materialformate – etwa nur zwei Verglasungsgrößen –, wählte bevorzugt Festverglasungen und sah nur die für die Belüftung notwendigen (teuren) Fenster vor.

Das flache Dach erfordert keine aufwändige Unterkonstruktion und spart damit wieder beträchtliche Summen ein. Als Bedachungsmaterial dient Stahlblech, das als Wanne konstruiert ist und das Wasser über die vier Ecken sammelt und abführt.

## Wahr gewordener Traum für Paare und Kleinfamilien

Die hier vorgestellte, im Jahr 2004 gebaute kompakte Version des Modulhauses besitzt eine Wohnfläche von 70 Quadratmetern, die aufgrund fehlender Dachschrägen voll nutzbar sind. Das Konzept ordnet den Wohnraum sowie den Koch- und Essbereich dem Erdgeschoss zu, das schon bei geschlossenen Fenstern unmittelbar in den Garten und die Terrasse überzugehen scheint. Diese gläserne Transparenz löst die Grenzen des Hauses fast völlig auf und lässt es erstaunlich groß erscheinen.

Wohn- und Ess-/Kochzone sind durch eine über beide Geschosse reichende zentrale Versorgungsbox separiert, jedoch beidseits mittels Durchgängen und Durchblicken verbunden. In dieser Box, deren Wände gleichzeitig als Raumteiler dienen, befinden sich auf der unteren Ebene der Technikraum mit den Hausanschlüssen sowie ein Abstellraum, darüber das Badezimmer und WC. So konnten die Installationsleitungen gebündelt und damit auch entsprechend günstig montiert werden.

Die Räume zeigen nicht nur horizontal, sondern auch vertikal und diagonal eine große Offenheit. Neben einem separaten, dem Bad zugeordneten Eltern-/Kindbereich ist der zweite Teil des Obergeschosses als Galerieebene und ansonsten als bis zum Dach durchgehender Luftraum konzipiert, der mannigfache Blickbeziehungen zwischen den beiden Ebenen ermöglicht.

Zur notwendigen visuellen und akustischen Abgrenzung zwischen den Wohn- und Aufenthaltsbereichen dienen teils lichtdurchlässige Wellplatten aus Acryl, die die Menschen und Gegenstände schemenhaft durchscheinen lassen, teils OSB-Platten, die auch als Bodenbelag Verwendung fanden.

Rechte Seite: Die zur Straße orientierte Eingangsseite ist geprägt durch transparente Flächen, die den Eindruck von Leichtigkeit vermitteln.







Links: Blick durch das Haus zur Gartenseite.

Rechte Seite oben: Blick von der Galerie auf den Essbereich.

Rechte Seite unten: Erdgeschoss mit darüber angeordneter Galerie.  
Rechts der Technik-Turm als eigenständiges Objekt im Raum.

### Erweiterungsmöglichkeiten nach Wunsch

Entsprechend dem bis ins Detail durchdachten System ist es möglich, je nach Familien- und Lebenssituation zusätzliche Einheiten zu ergänzen. So kann durch weitere Module ein Familienhaus mit etwa 112 Quadratmetern Wohnfläche entstehen oder sogar eine zweite Hauseinheit ergänzt werden, die durch einen schleusenartigen Verbindungsgang auf der oberen Etage mit dem ersten Gebäude verbunden wird. Dieses zweite Gebäude kann den Wohnraum erweitern oder auch als Büroeinheit dienen. Im Endausbau stehen bei dem Modulhausssystem großzügige 250 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung – Maße einer wahrhaften Villa!

Dieses Modulsystem zeichnet sich bei sehr günstigem Preis auch durch eine erstaunliche Anpassungsfähigkeit an die individuelle Lebens- und Arbeitssituation sowie die spezifischen Vorlieben der Bewohner aus. Ein hoher Vorfertigungsgrad, Vereinheitlichung, Einsparung von Arbeitsgängen, der Einsatz günstiger Materialien und die effiziente Anordnung der baulichen Komponenten sind nur die wichtigsten Zutaten dieses in jeder Hinsicht faszinierenden »Hausrezepts«.







Thomas Drexel

### **Lowest Budget**

Häuser unter 125.000 € - preisgünstig und attraktiv

Gebundenes Buch mit Schutzumschlag, ca. 160 Seiten, 21,5 x 28,0 cm  
ISBN: 978-3-421-03528-8

DVA Architektur

Erscheinungstermin: Oktober 2007

### Wohnhaus-Architektur kompakt

Noch günstiger als günstig bauen – die Anleitung dazu liefert »Lowest Budget!« Das Buch präsentiert etwa 30 äußerst preiswerte Häuser für junge Familien, Paare und Singles. Ganz gleich, ob man überzogene Finanzierungsmodelle scheut oder einfach keinen Bedarf für eine Luxusvilla hat – hier kann jeder sein Traumhaus unter 125.000 Euro finden! Hinsichtlich Fassaden- und Innenraumgestaltung wie auch Grundriss und Erschließung bieten die Häuser alles, was man von guter Architektur erwarten darf. Ein informativer Teil mit zahlreichen Hinweisen zum Thema supergünstiges Bauen – mit Baudatentabellen und Plänen zu den vorgestellten Projekten – versorgt den Leser mit reichlichem Praxiswissen. Kosten sparende Planung, optimale Raumausnutzung, preiswerte Baumaterialien und Konstruktionsweisen, die Vermeidung unnötiger Arbeitsgänge, der Verzicht auf Luxus und ein auch auf Dauer preiswertes, nachhaltiges Baukonzept sind die wichtigsten Bausteine. Das Buch zeigt, wie aus diesen das perfekte Lowest-Budget-Haus wird.

- Attraktive Häuser zu konkurrenzlos niedrigen Gesamtkosten (Bruttopreise)
- Ideal für Bauherren, die das Wagnis »Eigenes Haus« bisher gescheut haben
- Aktueller Überblick über gute, fantasievolle Minimal-Architektur