



DAS NEUE BAUEN:
AUFBRUCH IM UMBRUCH.
Themen. Thesen. Vorschläge.
Von Dr. Richard Woschitz
www.woschitzgroup.com

Kostenfallen vermeiden

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser!

Vor jedem Baubeginn steht ein Grundstückskauf oder die Frage, ein bestehendes Haus zu kaufen, abzureißen oder umzubauen. Grundstückspreise sind in letzter Zeit speziell in den Ballungszentren rapide gestiegen. Auch die Preise in verkehrstechnisch günstig gelegenen Randsiedlungen ziehen heftig an. Verkehrsexperten erwarten z. B. ein Zusammenwachsen der Städte rund um Wien. Als Folge wird Baugrund knapp und damit teuer.

auch, ob die Grundstücksgrenzen stimmig sind. Bauen mit Bestandsobjekten, ob Um- oder Zubau, hat seinen Reiz, und bei guter alter Bausubstanz kann dies auch wesentlich kostengünstiger sein. Ganz abgesehen davon gibt es auch vereinzelt Förderungen für die Erhaltung bestehender Fassaden. Wichtig ist aber, vorab die Bausubstanz unbedingt durch einen Sachverständigen begutachten zu lassen. Unliebsame Überraschungen

„Grund, Förderung, Errichtung – vor dem Bau heißt es: bestens informieren!“

Aber was zeichnet einen guten Baugrund aus? Es gibt praktisch keine zwei identischen Liegenschaften. Vor jedem Kauf muss also abgewägt werden, ob Lage, Umfeld – z. B. Lärmentwicklungen – und Bebauungsbestimmungen mit den eigenen Vorstellungen harmonieren. Eine Reihenhausanlage oder eine gekoppelte Bauweise können kostengünstigen Wohnraum bieten, wenn die Architektur auf diese speziellen Bauformen eingeht. Erschwernisse aufgrund mangelnder Zufahrtsmöglichkeit – oft ein Thema bei Kleingartensiedlungen –, fehlende Aufschlüsse oder problematische geologische Gegebenheiten können das Bauen auf einem billigen Grund im Endeffekt stark verteuern. Ein Blick in die bereits online gestellten Katastermappen zeigt neben den Bebauungsbestimmungen

können so vermieden werden. Mit dem Kauf des Grundstücks sollten bereits Schritte für die Planung des Hauses durch Experten eingeleitet werden. Diese gehen auf die Gegebenheiten vor Ort genauso ein wie auf die Bedürfnisse der Bewohner. Jede Bauweise hat ihre speziellen Vor- und Nachteile und die gilt es, gemeinsam mit dem Finanzierungsplan, abzuwägen. Nicht außer Acht lassen sollte man dabei außerdem die zahlreichen Möglichkeiten der Wohnbauförderungen.

Herzlichst, Ihr
Dr. Richard Woschitz

Der Autor ist Gründer und Eigentümer der Woschitz Group, einem Netzwerk an Ziviltechnik-Büros in Wien, Feldkirchen (RWT Plus), Eisenstadt, Oberwart (Woschitz Engineering) und Mödling (DWP Ingenieure). Dazu kommen Kompetenzzentren für die Projektentwicklung (Pannonia Consult) und die Immobilienbewertung (InterREC).