

## 5 Tipps für das optimale Grundstück

*Das passende Grundstück zu finden, ist der erste Schritt zum Traumhaus. Folgende Punkte sind wichtig:*

### 1. Grundstücksgröße

- Bei **Einfamilienhäusern** liegt die ideale Grundstücksgröße zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup>.
- Bei **Gemeinschaftsanlagen** kann der Eigengrundanteil - und die damit verbundenen Kosten - stark gesenkt werden.
- **Reihenhäuser oder Doppelhäuser** sind ein Sonderfall. Wegen ihrer Bauform kann der Eigenanteil des Grundstücks auf 300 bis 150 m<sup>2</sup> schrumpfen.

### 2. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Ein Wohngebäude dürfen Sie auf einem Grundstück errichten, das laut Flächenwidmungsplan in einem „Wohngebiet“ liegt.

- Einblick in den Flächenwidmungsplan erhalten Sie am Gemeindeamt.
- Die Gemeinde informiert Sie auch über **Bebauungsbestimmungen**. Sie legen die bebaubare Fläche und Höhe des Bauvorhabens, seine Ausrichtung sowie die Dachneigung und weitere Spezifika fest.

### 3. Anschluss an die örtliche Infrastruktur

Der Anschluss an die Infrastruktur ist entscheidend für die Auswahl des Grundstücks.

- Führt eine befestigte Straße zum Grundstück?
- Sind Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom beziehungsweise Wärmeversorgung vorhanden?

Wenn Teile dieser Infrastruktur fehlen, ist der Grundbesitzer für die Errichtung verantwortlich - auch wenn die Gemeinde dafür keine Mittel bereitstellt.

**Weitere Überlegungen zu Lage und Infrastruktur:**

- Sind öffentliche Verkehrsmittel erreichbar?
- Liegt das Grundstück in Reichweite von Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Kindergarten?
- Befinden sich Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der Nähe?

### 4. Die optimale Ausrichtung

- Richten Sie Ihr zukünftiges Haus und die Wohnräume so weit wie möglich **nach Süden** aus.  
Der Abstand zu den benachbarten Häusern soll circa 20 Meter betragen.
- Wird Ihr zukünftiges Zuhause nicht durch Nachbargebäude, hohe Berge oder Bäume beschattet und halten sich die Nebeltage im Winter in Grenzen, bietet sich die **passive Nutzung von Sonnenenergie** an. Mit großen Glasflächen auf der Südseite können Sie **bis zu 30 Prozent der benötigten Heizenergie gewinnen**.
- Im Sommer und in der Übergangszeit **verhindern eine gute Beschattung und Wärmedämmung eine Überhitzung**.

### 5. Die richtige Position und Bauweise

- Der **Heizwärmebedarf steigt, wenn Sie Ihr Haus auf ein Grundstück mit Kaltluftseen oder auf einer Kuppe** bauen.
- Einen **noch höheren Wärmeverlust kann Wind bewirken**, wenn das Gebäude in einer exponierten Lage liegt und Stürmen ausgesetzt ist. Hier muss besonders auf Luft- und Winddichtheit geachtet werden.
- **Bevorzugen Sie gekuppelte Bauweisen**, wie bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften. Freistehende Objekte weisen bis zu 40 Prozent mehr Wärmeverluste auf.