

PLANUNGS-, BEWILLIGUNGS-, & BAUZEITEN**PLANUNGSTUFEN****ABSOLUT INDIVIDUELLE ARCHITEKTENHÄUSER****BAUHERREN-FRAGEBÖGEN****DIE KOSTEN DER KUBATUR****VORBEMERKUNG**

Wir werden immer wieder gefragt: **Wie schnell steht das Haus?** Mal ganz unabhängig davon, dass dies naturgemäß von der Größe des Hauses abhängig ist, lautet unsere Gegenfrage: Wollen Sie dass wir einen Bauzeiten-Rekord für das Guinness-Buch der Rekorde aufstellen, oder wollen Sie, dass wir so sorgfältig arbeiten, dass Sie und wir nicht nur mit Ach und Krach durch die 2 bis 5 Jahre Gewährleistung „durchkommen“, sondern dass Sie **20, 30 Jahre „Ruhe haben“**? Oder wie man früher sagte: Gut Ding braucht Weile. Als Faustformel geben wir an: Pro 50 m² Wohn- und Nutzfläche 1 Monat, plus, je nach Baukonjunktur / Region 1 bis 3 Reservemonate. Da wir keine 08 / 15 Häuser bauen, sondern Häuser mit komplizierten Kubaturen, ungewöhnlich aufwändigen Wandaufbauten und sehr, sehr viel Zierrat. Das bedeutet aufwändige Zimmermanns und Tischlerarbeiten vor Ort.

PLANUNGSZEITEN**Typenhaus*¹****Keine bis kaum Änderungen**

Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung	1 Woche
Bauantragserstellung* ²	1 Woche
Vorlaufzeit	14 Tage

*¹ gilt nur für Typenhäuser, für die bereits „deutsche“ Pläne vorliegen,

*² gilt nur, wenn alle notwendigen Unterlagen wie maßstabsgerechte Flurkarte etc. vorliegen

Typenhaus*¹**Viele bis sehr viele Änderungen**

Grundlagenermittlung, Vorplanung,	1 Woche
Entwurfsplanung	2 Wochen
Bauantragserstellung* ²	1 Woche
Vorlaufzeit	1 Monat

*¹ gilt nur für Typenhäuser für die bereits „deutsche“ Pläne vorliegen

*² gilt nur, wenn alle notwendigen Unterlagen wie maßstabsgerechte Flurkarte etc. vorliegen

Absolut individuelle Planung**Je größer, je anspruchsvoller desto länger**

Grundlagenermittlung, Vorplanung	2 bis 8 Wochen
Entwurfsplanung	2 bis 4 Wochen
Bauantragserstellung* ²	2 Wochen
Vorlaufzeit gerundet	2 bis 3 Monate

2/3 der bei uns in Auftrag gegebenen Bauten sind absolut individuelle Bauten

*² gilt nur, wenn alle notwendigen Unterlagen wie maßstabsgerechte Flurkarte etc. vorliegen

PLANUNGSZEITEN

Auch in Sachen Hausplanung macht es einen großen Unterschied aus, ob Sie ein leicht verändertes Haus „von der Stange nehmen“, also eines unserer annähernd 50 **Typenhäusern**, für die detaillierte Plansätze bereits vorliegen; oder einen amerikanischen oder kanadischen **Hausvorschlag**, welcher noch nicht „eingedeutscht ist“ [D.h. es liegen noch keine metrischen, deutschen Pläne vor]; oder, wie 90 % unseren Bauherren einen **absolut individuellen neuen Hausentwurf zu einem Festpreis** planen lassen wollen.

BEWILLIGUNGSZEITEN

BAUGENEHMIGUNG

Bebauungsplan vorhanden

Verkürztes Genehmigungsverfahren möglich

Bauantragslaufzeit in der Regel	1 Monat
Bei Nachfragen des Bauamts	2 Monate

KEIN Bebauungsplan gegeben

Bauen nach das Grundstück umgebender Bebauung

Bauantragslaufzeit in der Regel	3 Monat
Bei Nachfragen des Bauamts bis zu	6 Monate

Bauvoranfrage

Laufzeit bis zu	3 Monate
-----------------	-----------------

BAUZEITEN

Es kommen immer wieder Bauherren im November oder Dezember mit einem Bauwunsch zum Frühjahr auf uns zu. Um Ihnen als Baulaien eine bessere Einschätzung der Planungs-, Bauantrags- und der Bauzeiten zu ermöglichen, haben wir die folgende Beispielrechnung aufgestellt:

Beispielrechnung

Als Grundlage dient der Durchschnitt der ersten 15 Jahre:

➤ Mittelschwere individuelle Planung	2 Monate
➤ Bebauungsplan vorhanden, Baugenehmigung	1 Monat
➤ Gute Auftragslage, Vorreservierung [Vorlaufzeit addiert]	2 Monate 5 Monate]
➤ Durchschnittsgröße 250 m ² Bauzeit	6 Monate ^{*1} 11 Monate

Planungs-, Bewilligungs- und Bauzeit inkl. Wartezeit auf Planungsbeginn	1 Jahr
--	---------------

D.h. im STANDARD sollte Sie uns mindestens 1 Jahr vor gewünschtem Bezugstermin kontaktieren.

Bzw. wer im Frühjahr mit dem Bau loslegen will, sollte uns spätestens im September, Oktober des Vorjahres kontaktieren und beauftragen.

Bei komplizierten Grundstücken [Bauvoranfrage, umgebungsähnliche Bebauung] und einer Größe zwischen 350 und 450 m² sollten Sie uns wenn möglich 1 ½ bis 2 Jahre vorher kontaktieren

*1

Im Standard kalkulierten wir viele Jahre pro 50 m² Wohn- & Nutzfläche komplett- bis bezugsfertig ausgebaut 1 Monat. Plus einen Reservemonat. Also 6 Monate für ein 250 m²-Haus. Seit 2017 boomt aber die Baubranche. Beispielsweise wartet man auf OSB-Platten bis zu 8 Wochen, brauchen Elektriker bis zu 3 Monate um ein Angebot abzugeben / anzufangen, belaufen sich die Wartezeiten für Keller-Fertigwände auf 24 bis 28 Wochen, hat es namhafte Fertighausfirmen wo die Wartezeiten derzeit 8 Monate bis 1,5 Jahre betragen. Daher gehen wir derzeit von 3 bis 6 Reservemonaten aus. Und die Vorlaufzeiten liegen zwischen 3 und 6 Monaten.

PS 2018

Seit 2018 gehen weitere 14 Tage „verloren“, da der Gesetzgeber beschlossen hat, dass Bauherren nach Vertragsunterschrift ein 14tägiges Rücktrittsrecht eingeräumt bekommen müssen.

PLANUNGSSTUFEN

- Grundlagenermittlung [Grundstück, Bebauungsplan, Wünsche der Bauherren etc...]
- Vorplanung [darf auch in Form von Handskizzen erfolgen]
- Entwurfsplanung [Architektenpläne]
- Genehmigungsplanung [Bauantrag]
- Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergabe [Ausschreibung]

Beispiele am Objekt PILOTAGE

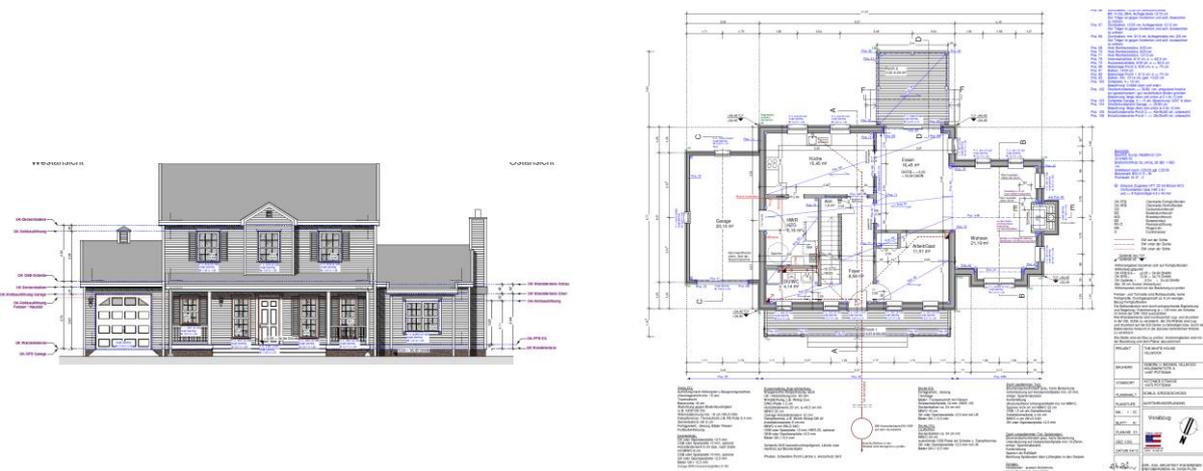
Vorplanung durch TWH 2 bis 8 Wochen je nach Größe, Komplexität und Ideen



Entwurfsplanung durch Partner-Architekt Birkner, Plön, 2 bis 4 Wochen je nach Auftragslage



Ausführungsplanung durch Partner-Architekt Birkner, Plön, 2 bis 4 Wochen je nach Auftragslage



BAUHERREN-FRAGEBOGEN TYPENHÄUSER

Wir versenden keine pauschalen Kataloge. Denn bei mehr als 6 Serien mit je 20 Hausvorschlägen müssten wir Bücher von ca. 800 Seiten versenden. **Bitte prüfen Sie sorgfältig** ob ein THE WHITE HOUSE für Sie in Frage kommt. Prüfen Sie insbesondere unsere Richtpreise in Bezug auf Ihren Bauetat. Und vergessen Sie in diesem Zusammenhang nicht: Grundstück,

Nebenkosten, Außenanlage und ggf. Küche etc..

Wenn Sie unser Internetangebot ausführlich und aufmerksam geprüft haben, und hiernach ernsthaft erwägen ein THE WHITE HOUSE zu errichten, dann senden Sie uns bitte eine E-Mail mit den nachfolgend abgefragten Informationen zu:

Notwendige Informationen:

Lieblingsserie:

Lieblingshäuser – bitte maximal 3 benennen -:

Grundstück vorhanden? Ja / Nein

Wenn Ja: Wo?:

Geplantes Baujahr:

Gewünschte Ausstattung:

Gewünschte Ausbaustufe:

Etat für dieses Ausstattung/ -stufe:

[Siehe AUSSTATTUNGS- & AUSBAUSTUFEN]

Gesamtetat Hausbau

OHNE Grundstück, Küche, Baunebenkosten, Außenanlage:

Name

Adresse

Email

Telefonnummer

Telefonzeiten

Einerseits kein Versand von Unterlagen OHNE gültige Rufnummer, andererseits werden wir Sie nie ungebeten anrufen. Versprochen.

Weitere, hilfreiche Unterlagen – bitte per E-Mail zu senden:

Flurkarte

Bebauungsplan

Fotos des Grundstücks, der umgebenden Bebauung

Als bald uns diese Informationen via E-Mail vorliegen erhalten Sie innerhalb 24 Stunden eine Eingangsbestätigung und innerhalb einer Woche per E-Mail Ihre Wunsch-Exposés inkl. der aktuellen Preisen Ihrer Wunsch-Ausstattungs- und Ausbaustufe.

Individuelle Anpassungen

Absolut individuelle Architektenhäuser

Individuelle Anpassungen

Viele Anbieter schreiben und sprechen von individuellen Planungsmöglichkeiten. Tatsächlich meinen sie damit häufig, dass nur das ein oder andere Fenster, die ein oder andere Außentür verändert oder hinzugefügt werden kann; oder eventuell noch ein Erker, eine Gaube.

Wir nennen so etwas individuelle Anpassungen. Denn von einer individuellen Planung kann in solchen Fällen eigentlich die Rede nicht sein.

Vorteil: werden bereits erbaute Haustypen wie oben beschrieben **individuell angepasst**, sind Wohn- & Nutzfläche, die Kubatur und die Baukosten schnell zu ermitteln. Ist das Haus schneller bauantragsfertig.

Absolut individuelle Architektenhäuser

Zwar hat THE WHITE HOUSE auch erbaute Typenhäuser im Programm, die individuell angepasst werden können, ABER 90 % aller von uns erbauten Häuser sind absolut individuelle Einzelstücke.

D.h. die Bauherren definieren welche Räume sie gerne auf welcher Etage in welcher Größe [min & max] hätten. Die Bauherren suchen sich unter den vielen von uns angebotenen amerikanischen Baustilen Ihren Lieblingsstil raus. Weiter suchen sie sich eine Ausstattungsklasse aus. Und sie definieren für all das einen Zieletat.

THE WHITE HOUSE entwickelt dann daraus ein absolut individuelles Einzelstück zu einem Festpreis. Unter Berücksichtigung der räumlichen, ästhetischen und finanziellen Vorstellungen der Bauherren, des Grundstückszuschnitts, der Himmelsrichtungen und der lokalen Bauauflagen.

Vorteil: Die Bauherren erhalten **ein absolut individuelles Einzelstück** entsprechend ihrer Lebenssituation, ihren ästhetischen Vorstellungen und ihren finanziellen Möglichkeiten.

Die meisten Finanzinstitute scheinen so etwas wie Architektenhäuser nicht [mehr] zu kennen. D.h. sie wollen nicht nur sehr früh ein Raumprogramm bzw. einen m²-Schätzung, einen Richtpreis, sondern auch die Kubatur. Denn Finanziers prüfen über Kubikmeter umbauten Raum, und nicht über m² und Ausstattung.

ABER die Kubatur eines absolut individuellen Architektenhauses steht naturgemäß erst nach dem Entwurf des absolut individuellen Architektenhaus. Sie kann vorher weder geschätzt noch ermittelt werden. Selbiges gilt für die sogenannte Bruttogrundfläche, und auch die Wohn- & Nutzfläche. Von etwas, das noch nicht entworfen ist, kann es solche Daten NICHT haben. Aber dies gilt für alle Architektenhäuser. Und die soll es neben allen Fertighäusern auch noch haben.

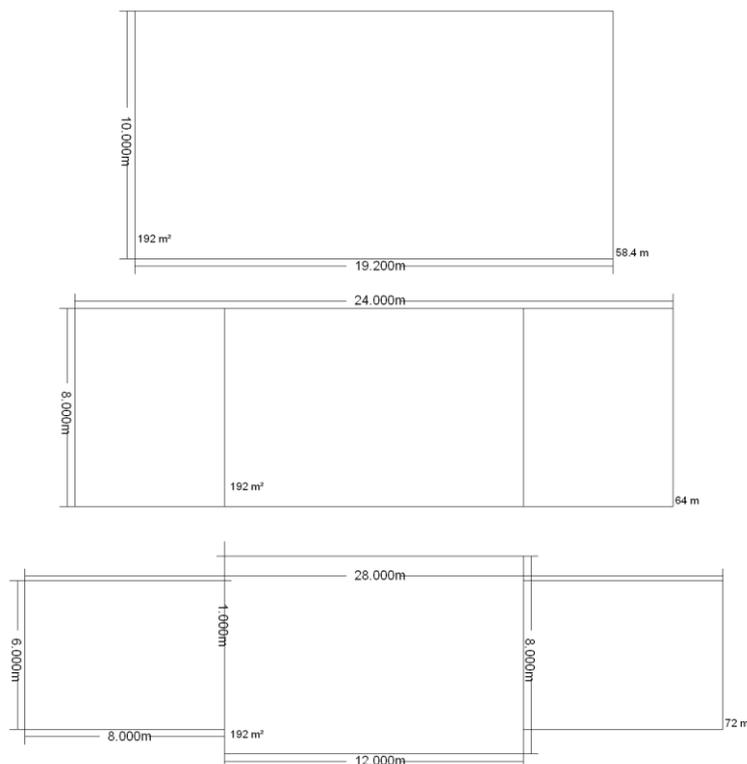
Anders als die Kosten. Hier hat THE WHITE HOUSE immer wieder den Beweis angetreten, dass THE WHITE HOUSE die Kosten schon nach Entwicklung des Raumprogramms, Festlegung der Ausbaustufe und Ausbauklasse mit Abweichungen von 0 bis deutlich unter 5 % ermitteln kann. Beruhend auf inzwischen 18 Jahre Erfahrung. Und es nicht zu Etat-Überschreitung von 20, 30 Prozent kommt wie bei den meisten Anbietern & Architekten.

Und weil THE WHITE HOUSE die Kosten sehr genau einschätzt, hat es beim tatsächlichen Entwerfen meist auch wenig Abweichungen von der Netto-Wohn-&-Nutzfläche des Raumprogramms. Ausgenommen die Bauherren wünschen die ein oder andere Vergrößerung.

DIE KOSTEN DER KUBATUR

oder warum ein THE WHITE HOUSE preiswert aber meistens nicht kostengünstig sein kann

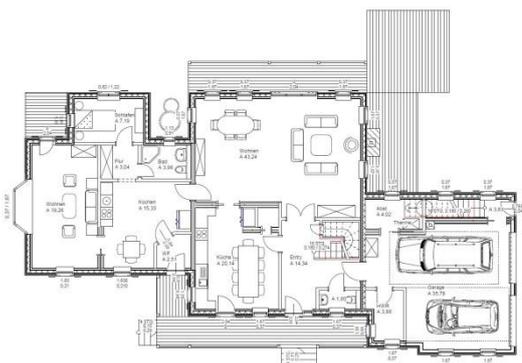
Stellen wir uns mal 192 m² als Umbaute Fläche vor. Als Quadrat. Das entspräche einem Quadrat von 13.85 x 13.85 m. Mit 55,2 Metern Außenwände. Ein solches Quadrat wäre aber ein liebloser Würfel und kaum zu belichten. Spielen wir also 3 weitere Möglichkeiten mit immer mit 192 m² umbauter Fläche durch und deren Auswirkung auf die Außenwände und die Kosten:



Je aufwändiger die Kubatur, desto größer der Anteil an Außenwand, Dach und naturgemäß auch Fenster und Außentüren. Wenn wir nun davon ausgehen, dass der m²-Außenwand ca. 1.000 € brutto kostet, inkl. Montage und anteilig Fenster & Außentüren, dann sieht die Auswertung, wenn 192 umbaute Fläche ca. 165 m² Wohn- und Nutzfläche entsprechen, wie folgt aus:

Art	Masse	Umbaute Fläche	Wohn- & Nutzfläche	Außenwand Meter	Außenwandkosten Inkl. Fenster & Türen	m ² Kosten WF / NF
Quadrat	13.85 x 13.85	192	165	55,2	55.200	335
Rechteck	19.20 x 10.00	192	165	58,4	58.400	355
Haupthaus mit 2 Seitenflügeln	12.00 x 8.00 8.00 x 6.00	192	165	72,0	72.000	435

D.h. zwischen dem lieblosen Viereck und dem Rechteck, und dem typischen THE WHITE HOUSE Modell mit Haupthaus und 2 Seitenflügeln liegen bis zu 16.8 m mehr Außenwand, bis zu 16.800 € mehr Kosten oder 100 € mehr pro m² Wohn- & Nutzfläche Bruttoeinkaufspreis. Und das ist das mehr an Dach, an Dachrinnen etc. noch nicht berücksichtigt. So brauchen beispielsweise komplizierte Kubaturen mit Porches [Veranden] viel, viel mehr Dachrinnen und Fallrohre.



MERKE Wenn man Äpfel nicht mit Birnen vergleichen soll, dann darf man den m²-Preis einfacher, quadratischer oder rechteckiger Kubaturen auch nicht mit dem m²-Preis aufwändigerer Kubaturen aus Haupthaus und Seitenflügeln eins zu eins vergleichen. Und auch nicht die m³. Wie es die finanzierenden Banken immer tun. Denn die m³ umbauter Raum nehmen ebenso wie die umbaute Fläche, Wohn- und Nutzfläche nicht zu, hingegen aber die m²-Außenwand. Deswegen hat es ja auch fast nur mehr noch lieblose Häuser oder mit Absicht auf schnellen Gewinn falsch verstandenes Bauhaus.

THE FARMER, SERIES 300, Farmhouse mit Einliegerwohnung, Beispiel für eine komplizierte Kubatur