

**PLANUNGS-, BEWILLIGUNGS-, & BAUZEITEN****PLANUNGSTUFEN****BAUHERREN-FRAGEBÖGEN****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 m<sup>2</sup> 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**

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.

**PLANUNGSZEITEN****Typenhaus<sup>\*1</sup>****Keine bis kaum Änderungen**

Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung	1 Woche
Bauantragserstellung <sup>*2</sup>	1 Woche
Vorlaufzeit	<b>14 Tage</b>

<sup>\*1</sup> gilt nur für Typenhäuser, für die bereits „deutsche“ Pläne vorliegen,

<sup>\*2</sup> gilt nur, wenn alle notwendigen Unterlagen wie maßstabsgerechte Flurkarte etc. vorliegen

**Typenhaus<sup>\*1</sup>****Viele bis sehr viele Änderungen**

Grundlagenermittlung, Vorplanung,	1 Woche
Entwurfsplanung	2 Wochen
Bauantragserstellung <sup>*2</sup>	1 Woche
Vorlaufzeit	<b>1 Monat</b>

<sup>\*1</sup> gilt nur für Typenhäuser für die bereits „deutsche“ Pläne vorliegen

<sup>\*2</sup> 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 <sup>*2</sup>	2 Wochen
Vorlaufzeit gerundet	<b>2 bis 3 Monate</b>

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

<sup>\*2</sup> gilt nur, wenn alle notwendigen Unterlagen wie maßstabsgerechte Flurkarte etc. vorliegen

## BEWILLIGUNGSZEITEN

### BAUGENEHMIGUNG

#### Bebauungsplan vorhanden

##### Verkürztes Genehmigungsverfahren möglich

Bauantragslaufzeit in der Regel	<b>1 Monat</b>
Bei Nachfragen des Bauamts	<b>2 Monate</b>

#### KEIN Bebauungsplan gegeben

##### Bauen nach das Grundstück umgebender Bebauung

Bauantragslaufzeit in der Regel	<b>3 Monat</b>
Bei Nachfragen des Bauamts bis zu	<b>6 Monate</b>

#### Bauvoranfrage

Laufzeit bis zu	<b>3 Monate</b>
-----------------	-----------------

## 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	<b>2 Monate</b>
➤ Bebauungsplan vorhanden, Baugenehmigung	<b>1 Monat</b>
➤ Gute Auftragslage, Vorreservierung [Vorlaufzeit addiert]	<b>2 Monate</b> 5 Monate]
➤ Durchschnittsgröße 250 m <sup>2</sup> Bauzeit	<b>6 Monate</b> <sup>*1</sup> 11 Monate

Planungs-, Bewilligungs- und Bauzeit inkl. Wartezeit auf Planungsbeginn	<b>1 Jahr</b>
--	---------------

**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 m<sup>2</sup> sollten Sie uns wenn möglich 1 ½ bis 2 Jahre vorher kontaktieren

\*1

Im Standard kalkulierten wir viele Jahre pro 50 m<sup>2</sup> Wohn- & Nutzfläche komplett- bis bezugsfertig ausgebaut 1 Monat. Plus einen Reservemonat. Also 6 Monate für ein 250 m<sup>2</sup>-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.

## PLANUNGSSTUFEN

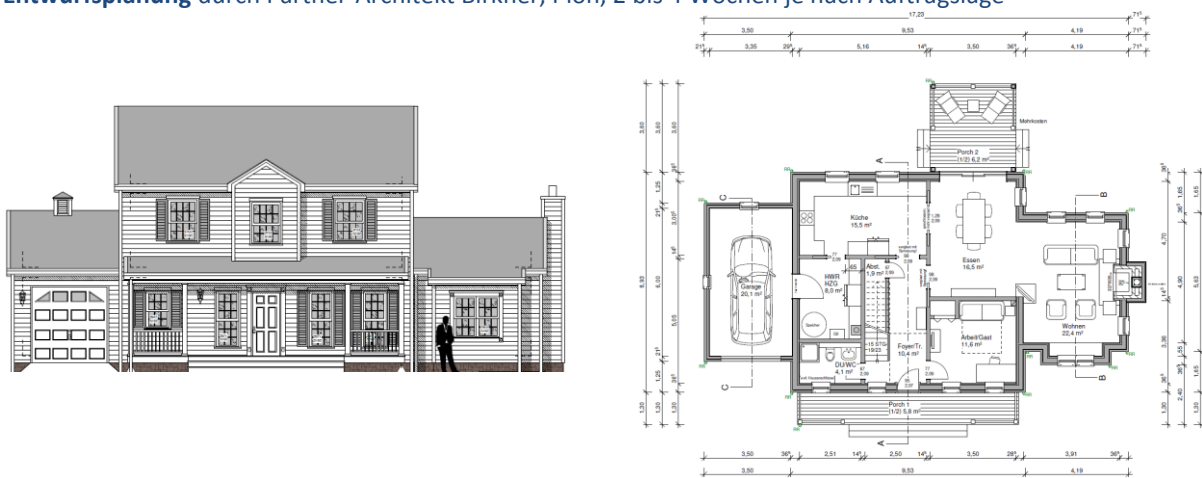
- Grundlagenermittlung [Grundstück, Bebauungsplan, Wünsche der Bauherren etc...]
- Vorplanung [darf auch in Form von Handskizzen erfolgen]
- Entwurfsplanung [Architektenpläne]
- Genehmigungsplanung [Bauantrag]
- Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergabe [Ausschreibung]

Beispiele am Objekt PILOTAGE

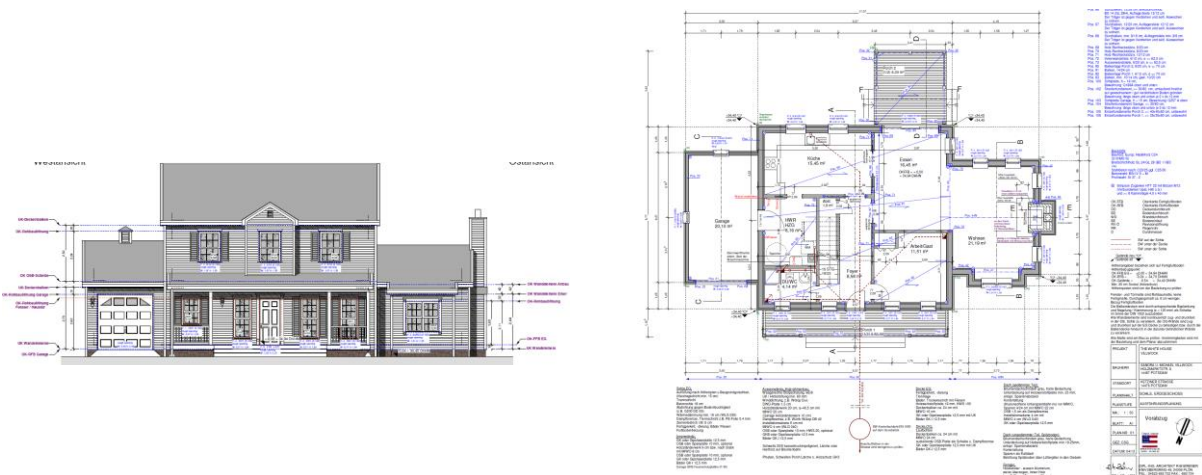
**Vorplanung** durch TWH 2 bis 8 Wochen je nach Größe, Komplexität und Ideen



**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.



**WAS ist Ihnen WICHTIG? [Beispielsweise Kamin, Sauna, Carport, Garage, Doppelgarage]**

Was wir UNBEDINGT wünschen	Was wir uns auch noch vorstellen können, wenn es PLATZ & ETAT hergeben	Was wir GAR NICHT mögen

**An welche unserer Hausvorschläge soll das absolut individuelle Wunschhaus ästhetisch angelehnt sein:  
Lieblingshäuser – bitte maximal 3 benennen:  
oder eigene Fotos anfügen:**

**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**

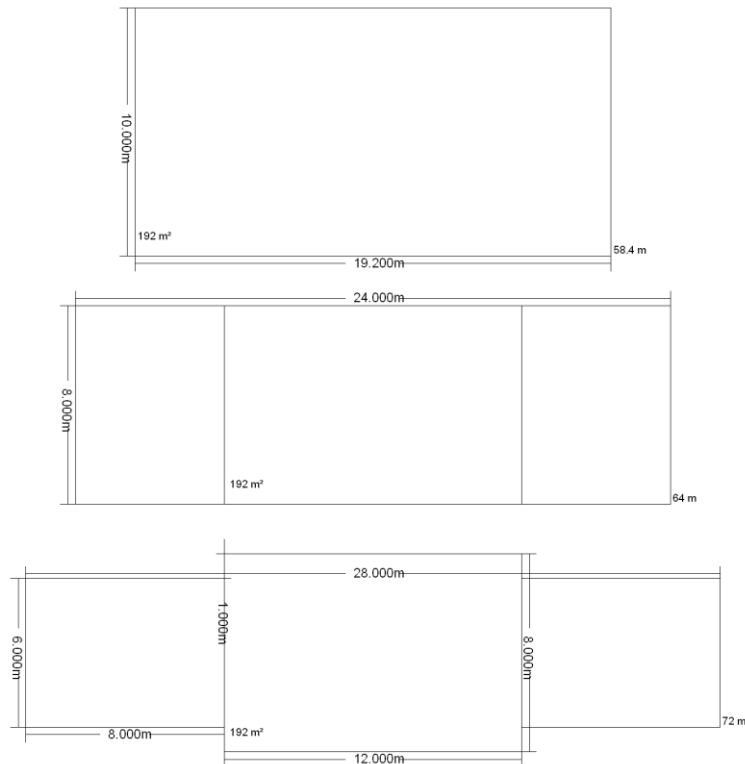
**Fotos des Grundstücks, der umgebenden Bebauung**

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. inklusive einer detaillierten Kostenschätzung Ihrer Wunsch-Ausstattungs- und Ausbaustufe.

## DIE KOSTEN DER KUBATUR

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

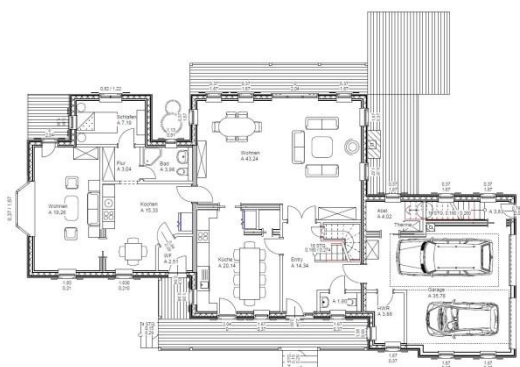
Stellen wir uns mal 192 m<sup>2</sup> als Umbaute Fläche vor. Als Quadrat. Das entspräche einem Quadrat von 13.85 x 13.85 m. Mit 55,2 Metern Außenwände. Ein solches Quadrat wäre aber ein liebloser Würfel und kaum zu belichten. Spielen wir also 3 weitere Möglichkeiten mit immer mit 192 m<sup>2</sup> umbauter 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 m<sup>2</sup>-Außenwand ca. 1.000 € brutto kostet, inkl. Montage und anteilig Fenster & Außentüren, dann sieht die Auswertung, wenn 192 umbaute Fläche ca. 165 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche entsprechen, wie folgt aus:

Art	Masse	Umbaute Fläche	Wohn- & Nutzfläche	Außenwand Meter	Außenwandkosten Inkl. Fenster & Türen	m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-Preis einfacher, quadratischer oder rechteckiger Kubaturen auch nicht mit dem m<sup>2</sup>-Preis aufwändigerer Kubaturen aus Haupthaus und Seitenflügeln eins zu eins vergleichen. Und auch nicht die m<sup>3</sup>. Wie es die finanzierenden Banken immer tun. Denn die m<sup>3</sup> umbauter Raum nehmen ebenso wie die umbaute Fläche, Wohn- und Nutzfläche nicht zu, hingegen aber die m<sup>2</sup>-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