



Hintersee – wohnen wo andere Urlaub machen



Vorwort

„Wohnen im Grünen“ war und ist der Lebenstraum vieler Menschen. Dieser Traum wurde uns über Jahrzehnte hinweg systematisch vermiest. Der Oberlehrer prangert mit erhobenen Zeigefinger die CO₂-Emissionen der bösen bösen Pendler an. Landflucht, die nach verdichtete Stadt, zusammen gepfercht auf engsten Raum wird als großes Vorbild propagiert.

Doch ist dieses gegenwärtige Leitbild sinnvoll? Oder werden da nur jahrzehntealte Vorstellungen dramatisiert, die nur durch das Ignorieren des technischen Fortschritts weiter bestehen können?

Es gibt drei Schlüsseltechniken, dass man sich wieder zu seinem Lebenstraum „Wohnen im Grünen“ bekennen kann:

- 1.) Photovoltaik – die Dächer unserer Häuser werden aus 20 kW Peak Photovoltaik bestehen.
- 2.) Elektroautos – wenn man den selbst erzeugten Solarstrom nicht einspeist, sondern damit sein Elektroauto aufladet, dann kosten 100 km Elektroauto fahren nur 50 bis 90 Cent Strom, die entgangene Einspeisevergütung.
- 3.) Selbstfahrende Autos werden in einigen Jahren Alltag sein. Die Fahrzeit sinnvoll nutzen und keine Angst mehr haben, dass man im sehr hohen Alter vielleicht nicht mehr selber fahren kann.

Wir sind ein Musterprojekt diesen Traum durch günstige Bautechnik, preiswerten Einkauf und durch das Ermöglichen von viel Eigenleistung beim Bauen so billig wie möglich zu realisieren.

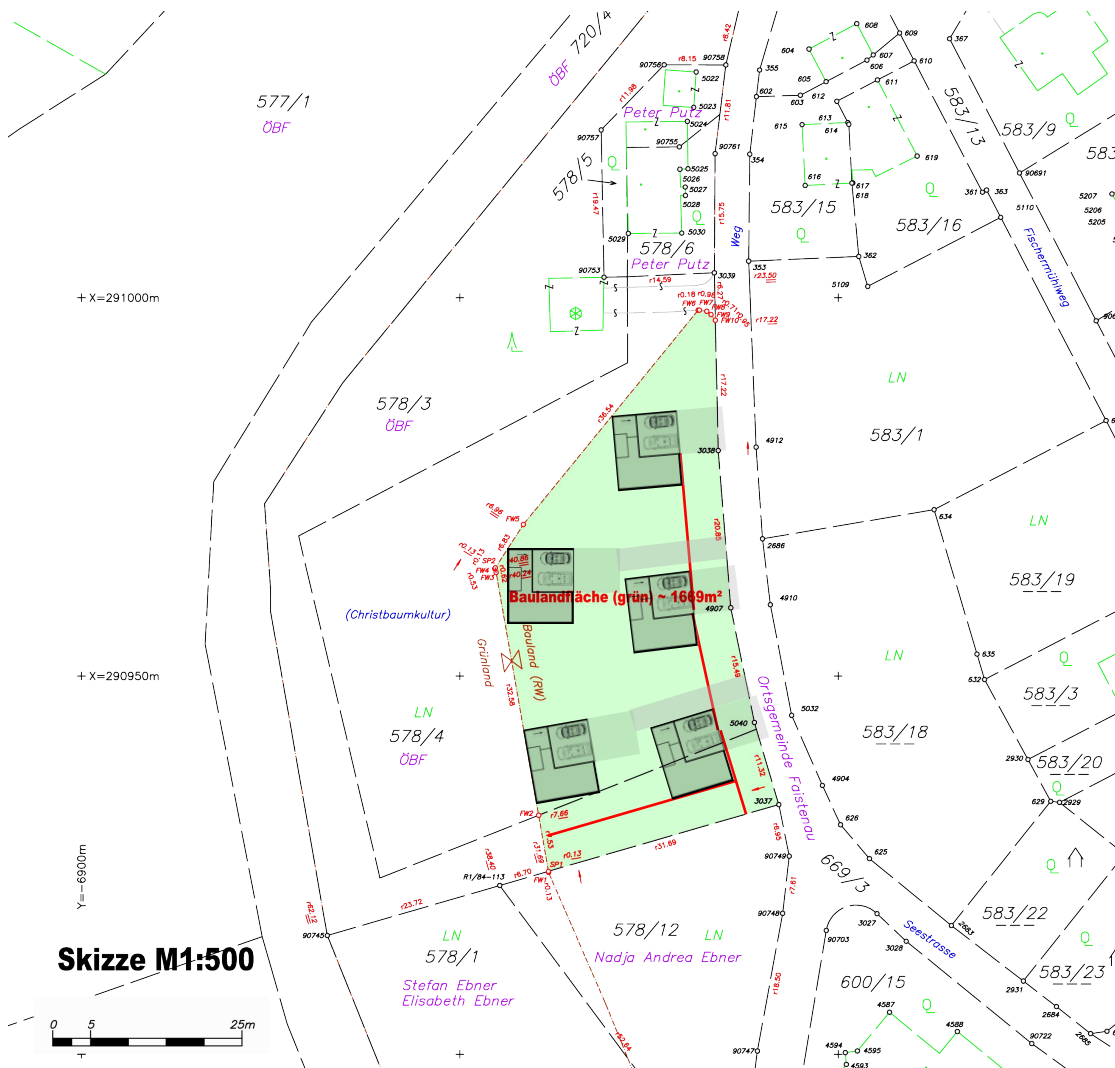
Inhaltsverzeichnis

Daten zum Grundstück.....	3
Blick von Osten auf das Grundstück.....	4
Blick von Westen auf das Grundstück.....	4
Entfernungen vom Grundstück zu.....	5
Bewegungsarena Faistenau Hintersee.....	6
Wanderrouten.....	7
Wassersport am Hintersee.....	8
Grundrissvarianten.....	9
Erdgeschoss.....	9
Garage.....	9
1. Stock mit 3 Zimmer.....	10
Dachboden.....	11
Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und Mobilität.....	12
Wasser- und Abwassergebühren.....	12
Müllgebühr.....	12
Eigenheimversicherung.....	12
Ertragsprognose Photovoltaik.....	13
Internetverbindung.....	14
Flatratekomfort.....	14
Finanzierung.....	15
Der Bürge, die Bürgschaft.....	15

Daten zum Grundstück

Die Bundesforste bieten in Faistenau Hintersee 2.500 m² Grundstück zur Pacht auf 99 Jahre für 13.000 EUR pro Jahr an. Von diesen 2.500 m² sind 1.669 m² Bauland. Unser Projekt sieht die Errichtung von 5 Häusern auf diesem Grundstück vor.

Das Grundstück ist etwa 400 m hinter dem Strand, welche die Fotos auf der Titelseite zeigen.



Auf dem Grundstück werden 5 Häuser mit 104 m² Wohnfläche und integrierter Doppelgarage errichtet. Laut Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,25 festgelegt. Bei besonders gut wärme-gedämmten Häusern, $LEK_T < 18$, kann aber ein Antrag gestellt werden, die GRZ um 5% zu erhöhen. Somit können 26,25 % der Grundfläche bebaut werden.



Blick von Nordost auf das Grundstück



Blick vom Westen auf das Grundstück, die Straße und die Nachbarn östlich der Straße



Entfernungen vom Grundstück zu den wichtigsten Orten und Einkaufsmöglichkeiten.



200 m vom Grundstück entfernt erreichen Sie die Hauptstraße, wo dieser Wegweiser zu sehen ist.

400 m vom Grundstück entfernt befindet sich die Busstation Faistenau Vordersee.

2,8 km entfernt ist diese Spar Markt.



3,2 km entfernt ist diese Tankstelle für flüssige Treibstoffe.

Wenn man den eigenen Solarstrom nur unter 4 Cent verkaufen kann und die Fortschritte in Reichweite und Preis/Leistungsverhältnis andauern, wird dies für Sie bald so bedeutungslos sein, wie eine Pferdewechselstation für Postkutschen.

8,2 km Shell Tankstelle Hof mit Geschäft

9,8 km Hofer in Hof

22,3 km Kreuzung Minnesheimstraße zu Linzer Bundesstraße in Salzburg

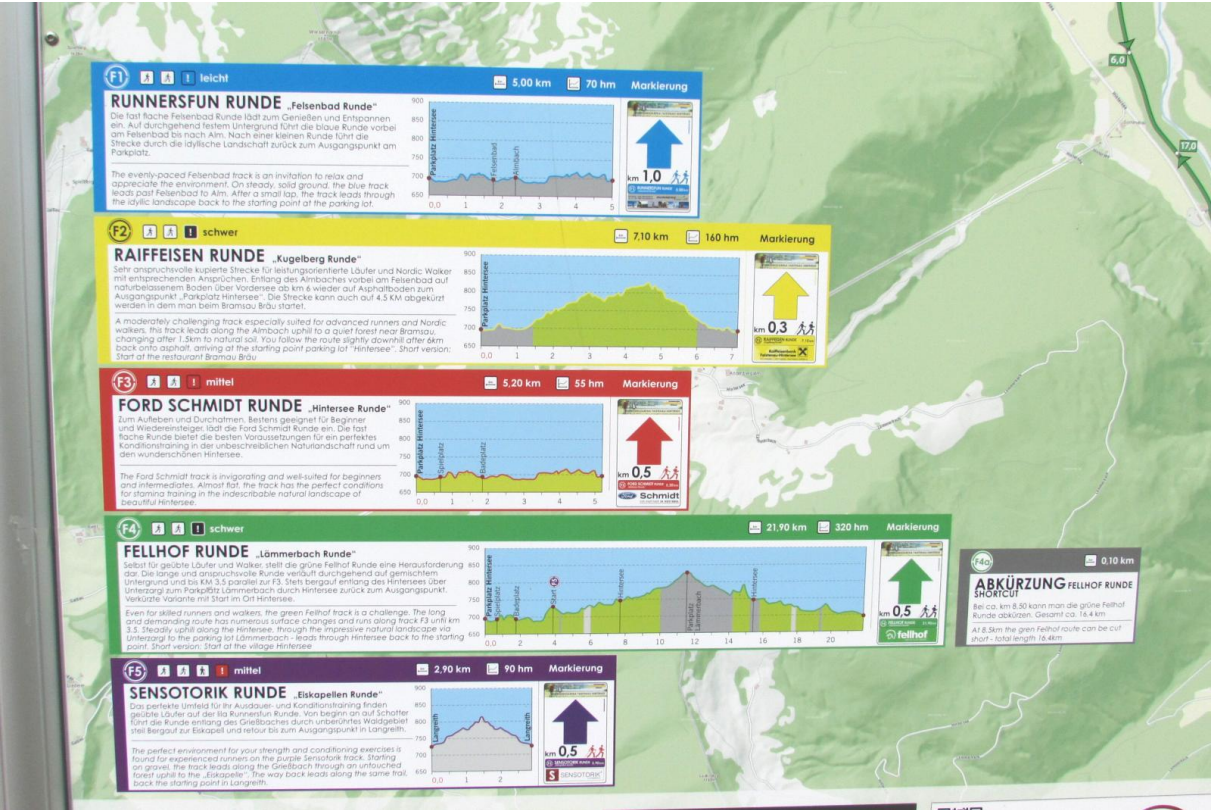
400 m vom Baugrund ist ein Parkplatz für Touristen mit diesem Schild:



400 m vom Baugrund ist ein Parkplatz für Touristen mit diesem Schild:

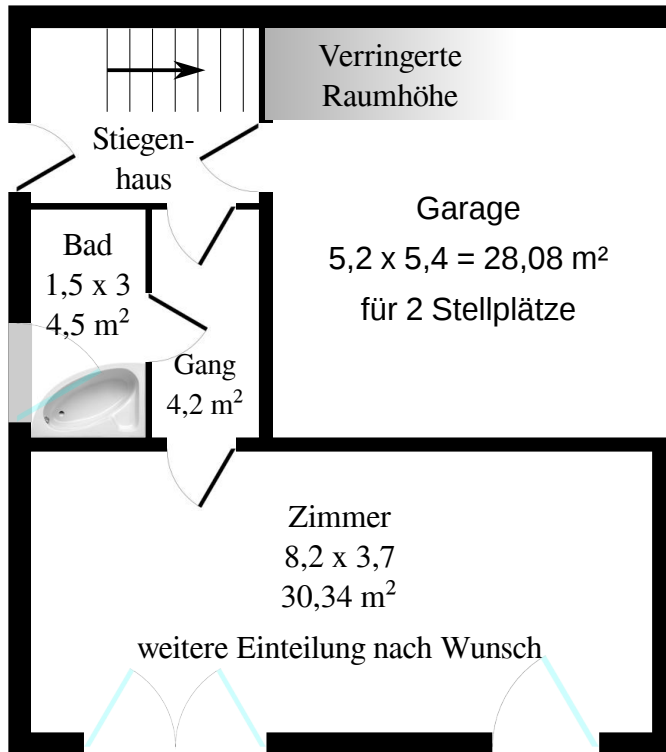


Ausschnitt von diesem Schild:



Grundrissvarianten

Die Häuser belegen $9,9 \text{ m} \times 8,8 \text{ m} = 87 \text{ m}^2$ Grundfläche und nützen so die GRZ = $0,25 \times 1,05$ für 1.669 m^2 Bauland optimal aus.



Erdgeschoss

Die 39 m^2 Wohnfläche im Erdgeschoss ist so entworfen, dass die Verwendung als separate Wohnung möglich ist.

Die Doppelgarage übertrifft die Mindestlänge um $0,2$ und die Mindestbreite um $0,4 \text{ m}$.

Wenn das rechte Auto so weit wie möglich rechts parkt ist für den Rest komfortabel viel Platz zum Ein- und Aussteigen vorhanden.

Pro Haus sind $2,5$ Stellplätze vorgeschrieben. Nahe der Straße werden daher noch mehrere Stellplätze vorgesehen werden.

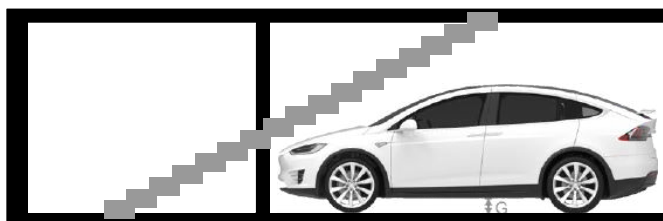
Garage

Der rechte Stellplatz liegt unter der Treppe und sollte für das kleinere Auto der Bewohner verwendet werden.

Aber selbst der riesige Tesla X mit 5.037 mm Länge passt darunter.

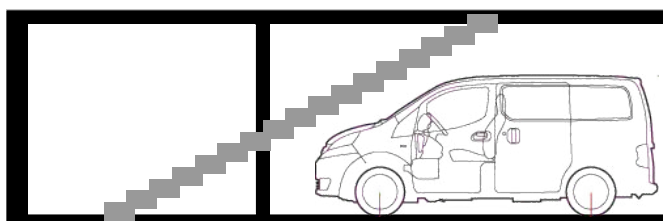
Nur 9-Sitzer Busse können nicht auf der rechten Seite geparkt werden.

Der linke Stellplatz reicht auch für einen Campingbus.

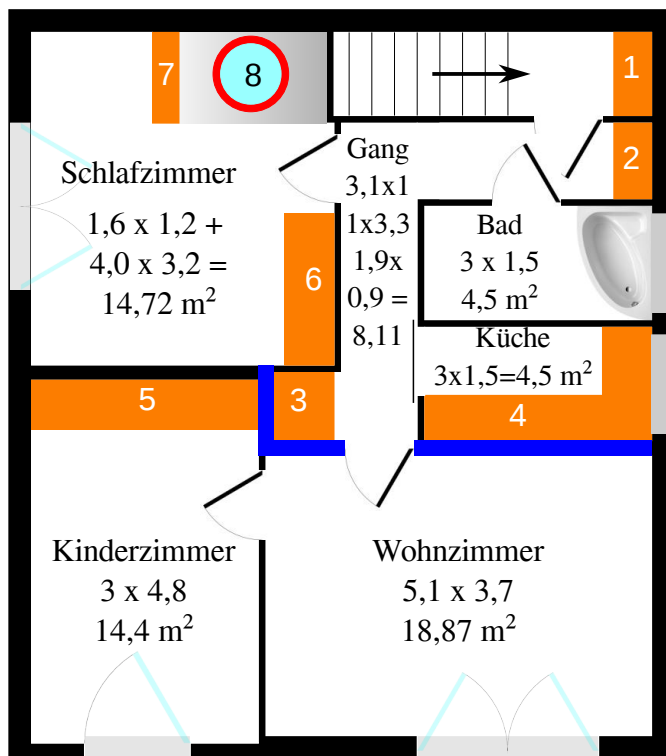


1:100

Tesla X
 5.036 mm lang



Nissan e-NV 200
 4.560 mm lang

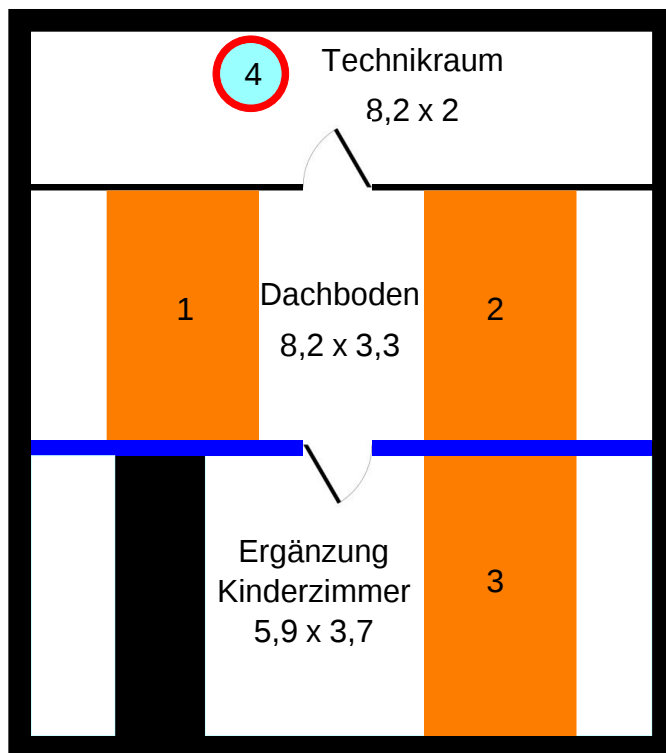


1. Stock mit 3 Zimmer

Die 65 m² Wohnfläche im 1. Stock können unterschiedlich eingeteilt werden.

Hier eine Variante mit Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer.

- 1.) Bank zum Schuhe ausziehen. Oben ein Schuhschrank
- 2.) Garderobe
- 3.) Großer Schrank. Teilweise gekühlt zur Aufbewahrung von Obst und Gemüse
- 4.) Kücheneinrichtung
- 5.) Kasten und Schreibtisch
- 6.) Kasten
- 7.) Regal 35 cm tief, auch für Aktenordner geeignet
- 8.) 1000 l Warmwasserspeicher oberhalb der Stiege



Dachboden

Nach Bebauungsplan ist kein Knickstock im Dachstuhl erlaubt. Somit sind 2 m Stehhöhe nur in der Mitte vorhanden.

Das Kinderzimmer wird um eine direkt zugängliche Fläche im Dachstuhl ergänzt.

Da können Matratzen aufgelegt werden, wenn mal Freunde über Nacht bleiben.

Im Technikraum befinden sich Wärmepumpe, Wechselrichter und Stromspeicher.

- 1.) Regale auf Räder
- 2.) Regale auf Räder
- 3.) Regale auf Räder
- 4.) 1.000 l Warmwasserspeicher oberhalb der Stiege

Kosten für Strom, Warmwasser, Heizung und Mobilität

Auf jedes 104 m² Haus kommen 66 Solarmodule mit 20 kW Peak. Ein Akkuspeicher ist vorgesehen, sobald der Preis entsprechend gesunken ist. Dies ermöglicht den selbst erzeugten Solarstrom auch in der Nacht zu nutzen.

Die Wärmepumpe arbeitet, wenn eigener Solarstrom verfügbar ist oder der Strompreis gerade besonders günstig ist.

HOURLY Stundenpreise



Im Extremfall wird die Stromrechnung -25 EUR pro Monat betragen. Richtig, „-“ bedeutet minus! Der Stromkonsum muss schon sehr hoch sein, dass man auf 0 EUR Stromrechnung kommt. Ohne Elektroauto ist eine positive Stromrechnung unmöglich.

Bleiben nur noch Wasser-, Abwasser- und Müllgebühren übrig.

Wasser- und Abwassergebühren

Das Wasser kostet 48 Cent, Abwasser 3,74 EUR pro m³, der Kubikmeter Wasser kostet somit 4,23 EUR pro m³. Pro Person rechnet man einen Jahresbedarf von 30 bis 50 m³.

Müllgebühr

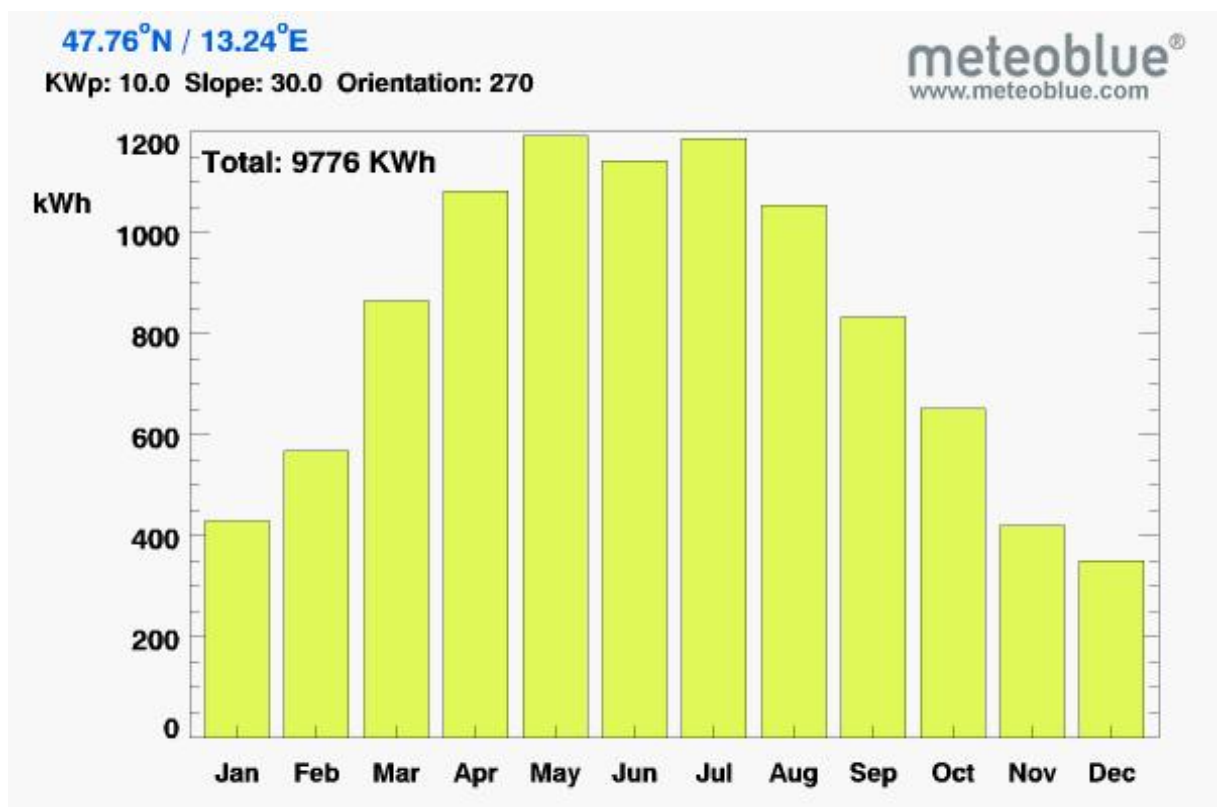
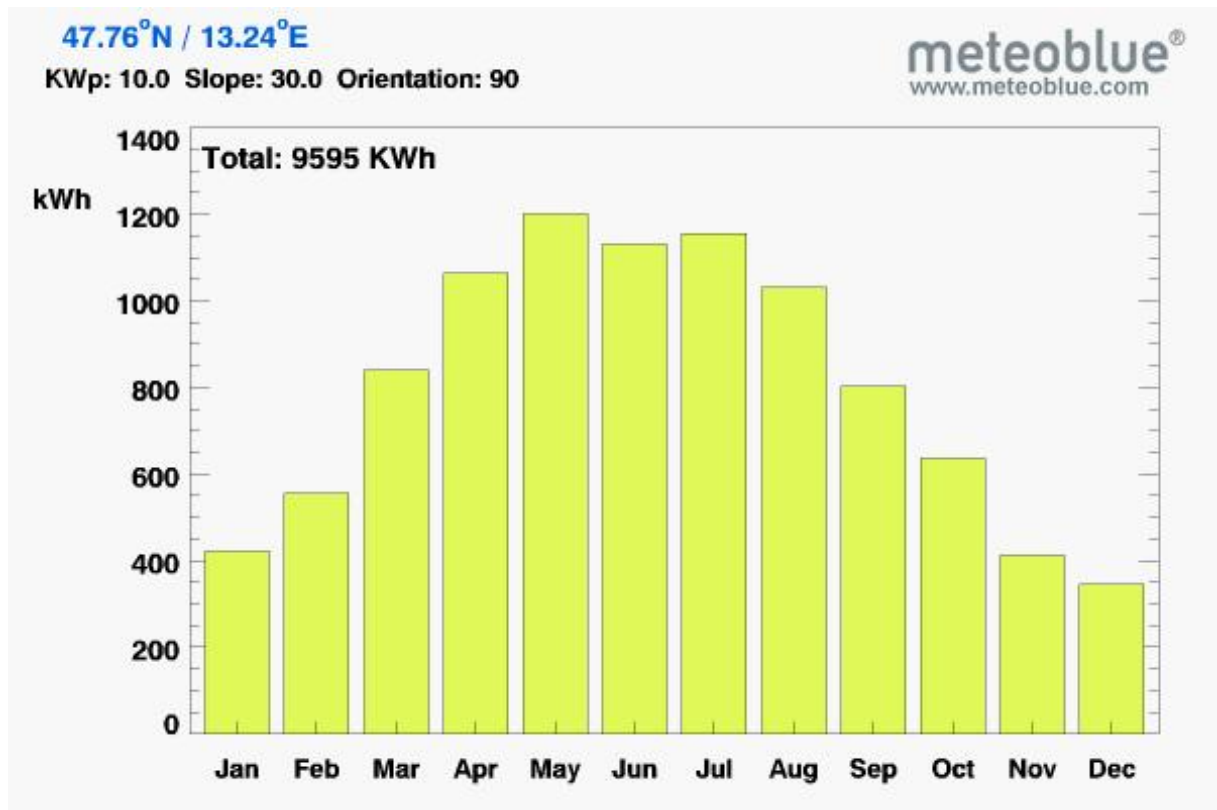
Es wird die gemeinschaftliche Nutzung eines 660 Liter Müllcontainers mit Leerung nach Bedarf angestrebt. Dieser kostet 53,68 EUR pro Leerung. 13 Leerungen pro Jahr aufgeteilt auf 5 Häuser wären 139,67 pro Jahr und Haushalt.

Eigenheimversicherung

Eine erste Überprüfung auf Durchblicker.at zeigte eine Größenordnung von etwa 25 EUR pro Monat.

Ertragsprognose Photovoltaik

Die Ertragsprognose von Solarserver.de für 10 kW Peak am Ostdach zeigt mit 9.595 kWh und für die 10 kW Peak am Westdach zeigt 9.776 kWh. Diese Prognose muss wegen der im Westen des Grundstücks stehenden Bäume korrigiert werden, sollte aber über 18.000 kWh Jahresertrag liegen.



Flatratekomfort

Früher einmal zählte beim Telefonieren jede Minute. 50 Cent pro Minute von Salzburg nach Wien. 60 Cent pro Minute von Salzburg nach Freilassing, weil das war ja schon Ausland.

Heute kauft man Pakete ein. Etwa 600 Minuten EU, 10 GB Internet für 9,90 EUR im Monat. Damit hätte man vor einem 1/4 Jahrhundert gerade mal 20 Minuten nach Wien telefonieren können. Das Leben ist in diesem Bereich billiger und komfortabler geworden.

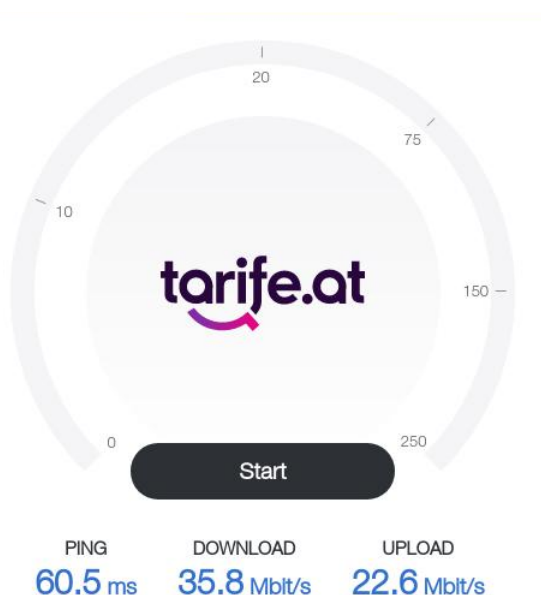
Wäre ein Flatratekomfort nicht auch für andere Lebensbereiche wünschenswert? Mein Vater bevorzugte im hohen Alter 27 Grad Raumtemperatur. Die Hausverwaltung verrechnete brutale 20 Cent pro kWh Heizwärme.

Noch eine Veranstaltung in Linz oder München besuchen? Treibstoff ist schon wieder teurer geworden. Den durchschnittlichen Wirkungsgrad eines Verbrennungsmotors betrachtend, sind es hier oft jenseits von 50 Cent pro kWh Bewegungsenergie am Antriebsrad.

Die technische Ausstattung des Projekts bedeutet die größtmögliche Annäherung an Flatratekomfort im Bereich Strom, Raumwärme und (elektrische) Mobilität. Es gibt beim Auto mit Verbrennungsmotor allein drei Kostenstellen, die jede allein für sich so hoch ist, wie die Stromkosten bei selbst erzeugtem Solarstrom: Ölwechsel, Reifen, Zahnriemenwechsel.

In Österreich sind bis zu 25.000 kWh selbst erzeugter Solarstrom pro Jahr steuerfrei. Ich habe 2014 in den Verhandlungen mit dem Finanzministerium ähnliche Häuser und deren Nutzen erfolgreich als Argument angeführt.

Internetverbindung



Das Grundstück ist hervorragend mit mobilen Internet versorgt.

Der Test wurde erstellt:

Freitag, den 27. April 2018 um 12:36

Doogee X5 max pro Smartphone.

Tarif Drei TOP SIM XL begrenzt auf

Download 50 MBit/sec

Upload 20 MBit/sec

Finanzierung

Diese Information ist für Interessenten gedacht, bei denen die Finanzierung als sehr kritisch einzustufen ist. Interessenten die im Grunde genommen als kreditunwürdig einzustufen sind. Wenn Sie über 20.000 EUR auf der Bank haben und Ihre Bonität AAA ist, dann ist dieser Abschnitt für Sie völlig uninteressant.

Die Bank möchte Geld verdienen und kein Risiko eingehen Geld zu verlieren. Deswegen sind üblicherweise 20% Eigenmittel für den Kredit erforderlich. Dabei handelt es sich aber nur um einen 25% Vorsprung zwischen Kreditsumme und Wert der Immobilie.

Im Falle eines längeren Zahlungsausfalls und einer nötigen Verwertung der Immobilie entstehen Kosten. Diese Kosten plant die Bank mit diesem 25% Vorsprung vom Wert der Immobilie auf die Kreditsumme ein.

Wenn der Gutachter der Bank zu der Einschätzung kommt, dass das geplante Haus 25% mehr Wert als die beantragte Kreditsumme ist, dann kann die Bank dem Kredit zustimmen.

Dies zu erreichen wird bei unserem Projekt mit drei Methoden angestrebt:

- 1.) Besonders günstige Bautechnik
- 2.) Besonders preiswerter Einkauf
- 3.) Möglichst viel Eigenleistung soll möglich sein

Der Bürge, die Bürgschaft

Sollte all dies die Bank nicht überzeugen, dann ist ein Bürge notwendig. Bürge und Bank sind in einer Motivation völlig identisch: Beide wollen kein Risiko eingehen Geld zu verlieren. Während aber der Gutachter der Bank an strikte Vorgaben und Bewertungsverfahren gebunden ist, kann der Bürge die Situation individuell beurteilen.

Während aber die Bank nötige Maßnahmen im Falle eines längeren Zahlungsausfalls völlig emotionslos ergreift, steht der potenzielle Bürge vor dem Dilemma, wie kann ich meinen guten Freund oder Verwandten eine Räumungsklage antun.

In diesem Fall bietet sich die Teilverwertung an: Okay lieber Freund oder Verwandter, Du kannst Dir 104 m² in der preislich wohl günstigst möglichen Variante offensichtlich nicht leisten. Ich muss Dich daher laut Bürgschaftsvertrag auffordern, Dich auf 65 m² zu beschränken. Die 39 m² im Erdgeschoss und einen Garagenplatz werde ich jetzt vermieten.

Das im Projekt angestrebte außerordentlich gute Preis/Leistungsverhältnis und die Teilbarkeit des Hauses in zwei Wohnungen sollte auf jeden Fall die Suche nach einem Bürgen sehr vereinfachen.