

Die Wahl des passenden Grundstückes ist nicht immer einfach. Foto: © Wolfgang Weber/pixelio.de

## Gesundheit fängt beim Grundstück an!

**René Werner und Nils Heidelberg vom Sachverständigenbüro für Baubiologie in Lüneburg schreiben für Haus+Hof**

Wer bauen will, braucht ein geeignetes Stück Land. Dieses zu finden ist nicht immer leicht, denn angesichts heutiger Grundstückspreise und einer zunehmenden Verbauung sind die Auswahlmöglichkeiten vor allem im städtischen Bereich oft stark eingeschränkt.

Bei der Grundstückswahl sollte man sich nicht ausschließlich von finanziellen Gesichtspunkten leiten lassen. Der „falsche“ Bauplatz kann sich später nachteilig auf Ihr persönliches Wohlbefinden und Ihre Gesundheit auswirken – selbst wenn Ihr Haus nach baubiologischen Gesichtspunkten gebaut wurde. Scheuen Sie sich daher nicht, Ihr „Traumgrundstück“ genauer unter die Lupe zu nehmen. Um einen Baugrund aus eigener Sicht beurteilen zu können, sollte der potentielle Käufer dort eine längere Zeit verbringen. Er sollte über das Grundstück gehen, spüren, in sich hinein fühlen, hören, lauschen und riechen. All diese Wahrnehmungen sind wichtig, um ein Gefühl für den Ort zu bekommen. Geachtet werden sollte auf die Lage und Beschaffenheit des Grundstückes: die Größe, die Straßenanbindung (drohen hier hohe Kosten für Straßenbau?), die Ausrichtung (Himmelsrichtungen, Sonneneinstrahlung), Baumbestand, und Lärmquellen verursacht durch beispielsweise Autobahnen, Eisenbahnlinien, Flughäfen, Windkraftanlagen und Biogasanlagen (Infraschall). Besonders belastend können Geruchsbelästigungen durch Landwirtschaft, Kompostierung, Kläranlagen, Abfallbeseitigungsanlagen und Industrieanlagen sein. Wichtig sind auch Fragen über vorhandene Risikofaktoren wie Altlasten, ehemalige Mülldeponien, Tankstellen oder Chemiefabrikgelände.

Ein Abstand zu Hochspannungsleitungen, Bahntrassen und Umspannwerken sollte eingehalten werden. Diese sind Quellen für starke elektrische und magnetische Wechselfelder. Geforderte Richtwerte der TCO für Arbeitsplätze oder maximale empfohlene Werte für magnetische Wechselfelder der WHO (400 nT) werden in der Nähe stark überschritten. Zur Orientierung gibt es eine Faustregel, jedoch ohne Gewähr: 1 m Abstand je kV der Hochspannungsleitung. Auch zu Mobilfunkanlagen sollte größtmöglicher Abstand gehalten werden. Mit einer aus baubiologischer Sicht bedenklichen Strahlung ist besonders dann zu rechnen, wenn von dem zukünftigen Grundstück aus Sichtkontakt zu einem Mobilfunkmast besteht. Es sollten Informationen eingeholt werden (zum Beispiel bei der Gemeinde), ob zukünftig zuvor genannte Anlagen beziehungsweise Trassen in der Nähe geplant sind.



ARCHITEKT HENNING HARGUS  
AM BAHNDAMM 13 21358 MECHTERSEN



T. 04178-8122-0 WWW.ARCHITEKT-HARGUS.COM

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR BAUBIOLOGIE**  
**Wege zum gesunden Wohnen**

- ✓ Schimmelpilzuntersuchungen
- ✓ Schadstoffmessungen in Innenräumen
- ✓ Elektromogmessungen u. Abschirmung
- ✓ Lüftungskonzepte nach DIN 1946-6
- ✓ Immobilien- u. Bauplatz Check

www.baubiologie-lueneburg.de | 04131-75 828 22

### Michael Sauter

Beim Hof Göxe 2  
21403 Wendisch Evern

- Trockenlegung von Bauten
- Schimmelpilzbeseitigung
- Wasserschädigungs-beseitigung
- Wärmedämm-Verbundsysteme

Tel: 04131 / 79 97 53  
Mobil: 01 72 / 9 88 37 91  
Fax: 04131 / 79 99 40



[info@sauter-bautenschutz.de](mailto:info@sauter-bautenschutz.de)



Diesen und weitere Beiträge der Serie finden Sie auch im Internet unter [www.jaeger-medienv Verlag.de](http://www.jaeger-medienv Verlag.de)

Foto: © HIB-System AG

## Baubiologie – Wege zum gesunden Wohnen

1. Warum Baubiologie?
2. Gesundheit fängt beim Grundstück an
3. Elektromog – Stress durch Strom und Strahlung
4. Schimmelpilze – Unerwünschte Mitbewohner
5. Wohngifte – Dicke Luft in Innenräumen
6. Wir wohnen Wohngesund!



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
FÜR BAUBIOLOGIE



**René Werner,**  
Zimmermeister  
Baubiologischer Messtechniker  
Baubiologe IBN

„Die ganzheitliche Betrachtungsweise der Baubiologie auf die Wohnumwelt erachte ich als besonders wertvoll. Die Baubiologie gibt mir die Möglichkeit, anderen Menschen Wege aufzuzeigen, die ihnen helfen, ihre Gesundheit zu bewahren. Damit kann ein Grundstein gelegt werden für einen Wohnort, an dem Sie sich wohlfühlen und gesund leben können.“



**Dipl.- Inf. (FH)  
Nils Heidelberg,**  
Baubiologischer Messtechniker  
Baubiologe IBN

„An der Baubiologie gefällt mir besonders, dass viele auf das Wohlbefinden des Menschen einwirkende Faktoren gleichberechtigt berücksichtigt werden, mit dem Ziel eine gesunde Wohnumwelt zu schaffen. Im Zentrum steht dabei immer der Mensch und seine physische, aber auch psychische und soziale Gesundheit.“

Der Bebauungsplan sollte intensiv begutachtet werden. Es ist zu klären, ob auf dem Grundstück überhaupt die persönlichen Vorstellungen umgesetzt werden dürfen. Über die Radonkarte für Deutschland kann orientierend abgeklärt werden, ob in der Bodenluft im Erdreich mit einer auffälligen Radonkonzentration zu rechnen ist. Spezielle Anforderungen an das Gebäude (spezielle Abdichtung oder Lüftung) kann erforderlich sein. Radongas ist ein nachgewiesener Auslöser von Lungenkrebs.

Ist die persönlich notwendige Infrastruktur vorhanden? Zum Beispiel Kindergärten, Schulen, DSL (in ausreichender Geschwindigkeit), Kabelfernsehen oder auch kurze Wege in die Natur. Im Alter besonders wichtig: gute Busverbindung, nahe Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten. Liegt das Grundstück in einem Überflutungsgebiet? Liegt das Grundstück in der Nähe eines größeren Flusses? Dadurch besteht die Gefahr, dass drückendes Wasser, besonders bei Hochwasser, in die Keller eindringt. Es stellt sich dann die Frage, ob auf den geplanten Keller verzichtet oder dieser speziell abgedichtet werden sollte. Handelt es sich um Eigentum oder Erbbaurecht? Bei den aktuellen niedrigen Zinsen ist zu prüfen, ob sich Erbbaurecht noch wirklich rechnet. Vorteile: das Grundstück muss nicht gekauft werden, der Kaufpreis sinkt beträchtlich. Stattdessen fällt eine Art Miete (Erbbauzins) an. Dies kommt insbesondere jenen zugute, die über wenig Eigenkapital verfügen beziehungsweise zu geringe Sicherheiten bieten, um von der Bank einen Kredit zu erhalten. Nachteile: das Haus ist schwieriger zu verkaufen und erzielt schlechtere Preise. Der Erbbauzins wird regelmäßig angepasst und steigt in aller Regel alle drei bis fünf Jahre an. Der Bauherr ist nach der Kredittilgung für den Erwerb eines Bauplatzes schuldenfrei, der Erbbauzins wird dauerhaft gezahlt.

Erfüllt das Grundstück die individuellen Bedürfnisse, sollte im nächsten Schritt die Grundstücksuntersuchung durch einen baubiologischen Messtechniker IBN erfolgen. Als Richtlinie gilt dabei der „Standard der baubiologischen Messtechnik 2008“. Es werden die folgenden Parameter abgeprüft: Elektrische und magnetische Wechselfelder (verursacht durch Hochspannungsleitungen, Erdkabel, Ringleitungen, Bahnstrom, Trafostationen, sowie vagabundierenden Strömen), Elektromagnetische Wellen (beispielsweise Mobilfunk), Verzerrungen des Erdmagnetfeldes und Radioaktivität. Bei einer ganzheitlichen Grundstücksuntersuchung darf die Betrachtung der geologischen Störzonen wie Wasseradern, Verwerfungen und Erdbrüche nicht fehlen.

**Erst wenn die genannten Parameter zusammengetragen, protokolliert und bewertet wurden, kann auf dieser Grundlage eine bewusste gut überlegte Entscheidung getroffen werden.**