

Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb

Tübingen · Reutlingen · Zollernalbkreis

INHALTSVERZEICHNIS

Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb – Der Ratgeber 2024.....	3
Was ist die Massivbauweise Stein auf Stein?	3
Massivbauweise vs. andere Bauweisen – ein Vergleich	4
Materialien der Massivbauweise: Ziegel, Kalksandstein & Porenbeton	4
Ziegel (Mauerziegel / Hochlochziegel)	4
Kalksandstein (KS)	4
Porenbeton (Ytong, Hebel, Xella)	5
Materialvergleich auf einen Blick	5
Vorteile und Nachteile der Massivbauweise Stein auf Stein	5
Kosten Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb	6
Kostenübersicht Massivhaus Neckar-Alb	6
Kostenvergleich: Massivhaus vs. Fertighaus in der Region	6
Kostenfallen beim Massivbau in Neckar-Alb	7
Massivbau in der Region Neckar-Alb: Regionale Besonderheiten	7
Geologie und Bodenverhältnisse	7
Klima und Energieeffizienz	8
Traditionelle Massivbaukultur in der Region	8
Bauablauf Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb	8
Phase 1: Planung und Vorbereitung	9
Phase 2: Genehmigung	9
Phase 3: Rohbau – die Kernphase des Massivbaus	9
Phase 4: Rohbautrocknung	9
Phase 5: Innenausbau	9
Baurecht für Massivhäuser in der Region Neckar-Alb	10
Landesbauordnung BW (LBO BW) – relevante Punkte	10
Besonderheiten in der Region	10
Zuständige Baurechtsämter	10
Förderung für Massivhäuser in der Region Neckar-Alb	11
KfW-Bundesförderung	11
L-Bank Baden-Württemberg	11

Energieberatung – empfohlen für Massivhausbauer.....	11
Häufige Fragen (FAQ): Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb.....	12
Was kostet ein Massivhaus in der Region Neckar-Alb?.....	12
Ist ein Massivhaus teurer als ein Fertighaus?.....	12
Welcher Mauerstein ist in der Region Neckar-Alb am sinnvollsten?	12
Wie lange dauert der Bau eines Massivhauses in der Region?	12
Kann ein Massivhaus KfW-Förderung bekommen?	12
Brauche ich in BW für ein Massivhaus einen Architekten?	12
Checkliste: Massivhaus Stein auf Stein bauen in der Region Neckar-Alb.....	13
Vor der Planung	13
Planung und Genehmigung	13
Rohbau und Ausbau.....	13
Fazit: Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb	13

Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb – Der Ratgeber 2024

Das Massivhaus in Stein-auf-Stein-Bauweise ist die bewährteste und nach wie vor beliebteste Bauweise in Deutschland – und besonders in Baden-Württemberg. Ziegel, Kalksandstein oder Porenbeton: Ein massiv gemauertes Haus steht für Langlebigkeit, hervorragenden Schallschutz, natürliches Raumklima und unübertroffene Wertstabilität.

In der Region Neckar-Alb mit den Landkreisen Tübingen, Reutlingen und dem Zollernalbkreis hat die Massivbauweise tiefe Wurzeln. Vom typischen Ziegelhaus im Neckartal bis zum massiv gemauerten Eigenheim auf der Schwäbischen Alb – dieser Ratgeber zeigt Ihnen alles, was Sie zum Bau eines Massivhauses in der Region wissen müssen: Materialwahl, Kosten, regionale Besonderheiten, Baurecht und Förderung.

Das Wichtigste auf einen Blick

- ✓ Bauweise: Massivbau mit Ziegel, Kalksandstein oder Porenbeton (Stein auf Stein)
- ✓ Baukosten Neckar-Alb: ca. 2.300 – 3.500 € pro m² Wohnfläche (Rohbau + Ausbau)
- ✓ Lebensdauer: 80–150+ Jahre bei guter Pflege – höchste Wertstabilität aller Bauweisen
- ✓ Vorteile: Schallschutz, Wärmespeicherung, Feuchtigkeitsregulierung, Individualität
- ✓ Besonderheit Neckar-Alb: Hanglagen und Karstboden erfordern sorgfältige Gründungsplanung

Was ist die Massivbauweise Stein auf Stein?

Bei der Massivbauweise – auch Stein-auf-Stein-Bauweise genannt – werden tragende Wände und Decken aus mineralischen Baustoffen wie Ziegel, Kalksandstein, Porenbeton oder Beton vor Ort Schicht für Schicht gemauert oder gegossen. Das Gebäude entsteht also direkt auf der Baustelle, ohne vorgefertigte Wandelemente.

Im Gegensatz zum Fertighaus oder Holzrahmenbau, bei denen große Bauteile in der Fabrik produziert und auf der Baustelle montiert werden, ist der Massivbau ein traditionelles, handwerklich geprägtes Bauverfahren. Das bringt Vorteile – vor allem in Bezug auf Individualität und bauphysikalische Qualität – aber auch Herausforderungen, insbesondere bei der Bauzeit.

Massivbauweise vs. andere Bauweisen – ein Vergleich

Bauweise	Merkmale
Massivbau (Stein/Beton)	Vor Ort gemauert/betoniert, individuelle Planung, hohe Bauphysik, längere Bauzeit
Holzrahmenbau	Vorgefertigte Holzelemente, schnelle Montage, gute Dämmwerte, weniger Masse
Fertighaus	Großteile aus Fabrik, kürzeste Bauzeit, feste Preise, weniger flexibel
Holzmassivbau (CLT/BSH)	Massiv, aber aus Holz – Kombination aus Masse und Nachhaltigkeit
Stahlbeton-Skelettbau	Für größere Gebäude, MFH, Gewerbe – im EFH selten

Materialien der Massivbauweise: Ziegel, Kalksandstein & Porenbeton

Die Wahl des Mauersteins ist eine der wichtigsten Entscheidungen beim Massivbau. Jedes Material hat seine eigenen bauphysikalischen Eigenschaften, Kosten und Verarbeitungscharakteristika. In der Region Neckar-Alb sind alle drei Hauptmaterialien verbreitet.

Ziegel (Mauerziegel / Hochlochziegel)

Der klassische gebrannte Ziegel ist das Sinnbild der Stein-auf-Stein-Bauweise. Moderne Hochlochziegel (Poroton, Unipor, Wienerberger, Schlagmann) erreichen dank Perlitfüllung oder Schlitzmuster hervorragende Wärmedämmwerte und erlauben heute einschalige Konstruktionen ohne zusätzliche Außendämmung.

- Typische Wandstärken: 36,5 cm bis 49 cm (einschalig, ohne WDVS)
- Wärmeleitfähigkeit: $\lambda = 0,07\text{--}0,14 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$ je nach Ziegeltyp
- Vorteile: diffusionsoffen, speichert Wärme, guter Schallschutz, natürliches Material
- Preis Ziegelmauerwerk: ca. 120–200 €/m² Wandfläche (Material + Verarbeitung)
- Regionale Bezugsquellen: Ziegelwerk Eisenberg, Wienerberger-Händler in der Region

Kalksandstein (KS)

Kalksandstein wird aus Sand, Kalk und Wasser unter hohem Dampfdruck gepresst. Er punktet besonders mit hervorragenden Schallschutzeigenschaften und hoher Maßgenauigkeit. Typisch für den Innenbereich oder als Außenwand mit nachträglichem Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

- Hohe Rohdichte: sehr guter Schallschutz – ideal bei Doppelhäusern oder MFH
- Maßhaltig und glatt – geringer Putzaufwand
- Benötigt in der Regel WDVS für gute Wärmedämmung
- Preis: ca. 80–150 €/m² Wandfläche (ohne WDVS)
- Kombiniert oft mit Außendämmung (z. B. Mineralwolle, EPS) als Zweischalenmauerwerk

Porenbeton (Ytong, Hebel, Xella)

Porenbeton – bekannt unter Markennamen wie Ytong oder Hebel – ist ein mineralischer Leichtbaustoff mit hohem Luftporenanteil. Er verbindet gute Wärmedämmung mit einfacher Verarbeitung. Porenbeton lässt sich sägen und fräsen wie Holz – was individuelle Anpassungen erleichtert.

- Leichter als Ziegel oder Kalksandstein – geringere Last auf Fundament
- Gute Wärmedämmwerte, einschalig möglich
- Einfache Verarbeitung, gute Maßgenauigkeit
- Geringerer Schallschutz als Kalksandstein
- Preis: ca. 90–160 €/m² Wandfläche

Materialvergleich auf einen Blick

Eigenschaft	Vergleich der drei Hauptmaterialien
Wärmedämmung	Ziegel (Perlitfüllung): sehr gut einschalig Kalksandstein: gut mit WDVS Porenbeton: gut einschalig
Schallschutz	Kalksandstein: sehr gut Ziegel: gut Porenbeton: befriedigend
Verarbeitung	Porenbeton: einfach Ziegel: mittel Kalksandstein: mittel
Wärmespeicherung	Kalksandstein: sehr hoch Ziegel: hoch Porenbeton: mittel
Kosten (Tendenz)	Kalksandstein: günstig Porenbeton: mittel Ziegel (Perlitfüllung): höher
Ökologie	Alle drei: mineralisch, recycelbar, langlebig – Ziegel besonders regional

Vorteile und Nachteile der Massivbauweise Stein auf Stein

✓ Vorteile Massivhaus	✗ Nachteile / Herausforderungen
Höchste Lebensdauer (80–150+ Jahre)	Längere Bauzeit als Fertighaus (12–18 Monate Rohbau+Ausbau)
Hervorragender Schallschutz	Höhere Baukosten als Fertighaus
Natürliche Wärmespeicherung (Pufferwirkung)	Aushärtungs- und Trocknungszeit nötig
Diffusionsoffenes, gesundes Raumklima	Kosten können schwerer im Voraus fixiert werden

✓ Vorteile Massivhaus	✗ Nachteile / Herausforderungen
Maximale individuelle Planungsfreiheit	Baufeuchte muss kontrolliert abtrocknen
Beste Wertstabilität am Immobilienmarkt	Handwerker in der Region oft ausgelastet
Hoher Brandschutz (nicht brennbar)	Hanglagen in Neckar-Alb: teurer Aushub und Gründung
Problemlose Grundbuch- und Beleihungsfähigkeit	
Regionaler Bezug: Ziegel aus BW erhältlich	

Kosten Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb

Ein Massivhaus in Stein-auf-Stein-Bauweise ist im Vergleich zum Fertighaus teurer in der Erstellung – bietet dafür aber eine deutlich höhere Lebensdauer und geringere langfristige Instandhaltungskosten. In der Region Neckar-Alb kommen regionale Besonderheiten wie Hanglage, Felsboden und ausgelastete Handwerksbetriebe als Kostenfaktoren hinzu.

Kostenübersicht Massivhaus Neckar-Alb

Kostenposition	Richtwert Massivbau Region Neckar-Alb
Grundstück	200–900 €/m ² (Tübingen bis 900 €, Albstadt ab 150 €)
Baunebenkosten	ca. 15–20 % der Bausumme (Notar, GrESt 5 %, Architekt, Genehmigung)
Rohbau (Mauerwerk, Dach)	750–1.100 €/m ² Wohnfläche
Putz innen und außen	80–150 €/m ² Wandfläche (Massivbau benötigt mehr Putz als Fertigbau)
Haustechnik (HLS, E)	300–600 €/m ² Wohnfläche
Innenausbau (Böden, Bad)	400–900 €/m ² Wohnfläche (je nach Ausstattung)
Außenanlagen	15.000–60.000 € (Terrasse, Einfahrt, Garten)
Gesamtbaukosten	2.300–3.500 €/m ² Wohnfläche (ohne Grundstück)
Beispiel 150 m² WFL	ca. 345.000–525.000 € Baukosten + Grundstück + Nebenkosten

Kostenvergleich: Massivhaus vs. Fertighaus in der Region

Kriterium	Vergleich
Herstellungskosten	Massivhaus ca. 10–20 % teurer als Fertighaus (gleiche Ausstattung)
Bauzeit	Massivhaus 14–20 Monate Fertighaus 8–12 Monate

Kriterium	Vergleich
Instandhaltung (30 J.)	Massivhaus deutlich günstiger – massives Mauerwerk altert langsamer
Wertstabilität	Massivhaus: sehr hoch Fertighaus: hoch
Wiederverkaufswert	Massivhaus: höherer Marktpreis beim Wiederverkauf in BW
Individualisierung	Massivhaus: unbegrenzt Fertighaus: begrenzt durch Katalogsystem

Kostenfallen beim Massivbau in Neckar-Alb

- Gründung auf Fels oder Karstboden (Schwäbische Alb): deutlich teurere Bodenplatte oder Fundamenterstellung – Bodengutachten ist Pflicht
- Hanglagen in Rottenburg, Mössingen oder auf der Alb: Aushub, Stützmauern und Hangentwässerung erhöhen die Kosten
- Putzarbeiten innen und außen: beim Massivbau mehr Aufwand als beim Fertighaus – regionaler Handwerkermangel treibt die Preise
- Baufeuchte und Trocknungszeit: Massivbau bringt viel Baufeuchte ein – Heiz- und Trocknungskosten einkalkulieren
- Keller: In vielen Hanglagen der Region sinnvoll oder sogar notwendig – Mehrkosten 50.000–100.000 €

Massivbau in der Region Neckar-Alb: Regionale Besonderheiten

Die Region Neckar-Alb stellt Bauherren vor spezifische Herausforderungen – und bietet gleichzeitig einige Vorteile, die den Massivbau besonders empfehlenswert machen.

Geologie und Bodenverhältnisse

Die geologische Vielfalt der Region ist für Bauherren bedeutsam. Das Neckartal (Tübingen, Rottenburg) hat vergleichsweise günstige Bodenverhältnisse. Die Schwäbische Alb im Bereich Reutlingen, Münsingen, Balingen und Albstadt hingegen ist geprägt von Karst- und Felsuntergrund – was besondere Anforderungen an Gründung und Entwässerung stellt.

- Neckartal (Tübingen, Rottenburg): überwiegend Lösslehm und Alluvionen – gute Gründungsverhältnisse
- Albvorland (Mössingen, Pfullingen): Wechsel aus Mergel und Kalk – Bodengutachten empfohlen
- Albhochfläche (Münsingen, Münsinger Alb, Balingen): Karstgestein, Dolinen möglich – Bodengutachten zwingend
- Zollernalbkreis (Albstadt, Hechingen): teils Felsboden, teils Hangschutt – aufwändigere Gründungen möglich

⚠ Pflicht: Bodengutachten vor Baubeginn in der Region Neckar-Alb

In der Region Neckar-Alb – besonders auf der Schwäbischen Alb und in Hanglagen – ist ein Bodengutachten (Baugrunduntersuchung) vor dem Baubeginn dringend empfohlen und oft vom Baurechtsamt gefordert. Karsthohlräume, Felsboden oder wasserdurchlässige

Schichten können die Gründungskosten um 20.000–50.000 € erhöhen.

Kosten Bodengutachten: ca. 1.500–4.000 € – eine der wichtigsten Investitionen vor dem Bau.

Klima und Energieeffizienz

Die klimatischen Unterschiede innerhalb der Region Neckar-Alb sind für die Bauplanung relevant. Während das Neckartal mild ist, herrschen auf der Schwäbischen Alb teils rauere Bedingungen mit mehr Wind, Kälte und höheren Schneemengen. Der Massivbau kommt dabei seinen Stärken: Die thermische Masse der massiven Wände puffert Temperaturschwankungen und sorgt für ein ausgeglichenes Raumklima.

- Neckartal: mild, Heizgradtage moderat – Massivbau ohne überdimensionierte Dämmung ausreichend
- Albhochfläche (Balingen, Albstadt): kälter, windreicher – erhöhte Dämmstärken empfohlen, Massivbau mit WDVS sinnvoll
- Tübingen: mikroklimatisch begünstigt durch Kessellage – Massivbau profitiert von Wärmespeicherung
- Südausrichtung: In allen Lagen optimal – Massivbau erlaubt flexible Grundrissgestaltung für beste Solarnutzung

Traditionelle Massivbaukultur in der Region

Baden-Württemberg und die Region Neckar-Alb haben eine lange Tradition des massiven Mauerwerksbaus. Viele der charakteristischen Ortskerne in Rottenburg, Mössingen, Hechingen und Balingen sind geprägt von massiven Naturstein- und Ziegelbauten, die seit Jahrhunderten stehen. Diese Bautradition spiegelt sich in der Expertise der regionalen Handwerksbetriebe wider – qualifizierte Maurer und Stuckateure sind in der Region gut vertreten.

Bauablauf Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb

Der Bau eines Massivhauses folgt einem klaren, aber zeitaufwändigeren Ablauf als ein Fertighaus. Jede Phase erfordert Sorgfalt – besonders bei den regionalen Besonderheiten der Neckar-Alb.

Phase 1: Planung und Vorbereitung

1. Budget festlegen mit Puffer von mind. 15 % für unvorhergesehene Mehrkosten
2. Grundstück suchen und Bebauungsplan der Zielgemeinde anfordern
3. Bodengutachten in Auftrag geben – in Neckar-Alb besonders wichtig
4. Architekten beauftragen: Erster Entwurf, Abstimmung Grundriss und Kubatur
5. Materialwahl treffen: Ziegel, Kalksandstein oder Porenbeton?
6. Fördermittelanträge stellen (KfW, L-Bank) – vor Baubeginn!

Phase 2: Genehmigung

7. Baugenehmigung einreichen beim Landratsamt (Tübingen, Reutlingen oder Zollernalbkreis)
8. Bearbeitungszeit einkalkulieren: ca. 3–6 Monate
9. Statik und Haustechnikplanung (Heizung, Sanitär, Elektro) beauftragen
10. Bauversicherungen abschließen (Bauleistungsversicherung, Haftpflicht)

Phase 3: Rohbau – die Kernphase des Massivbaus

11. Erdarbeiten: Aushub, ggf. Felssicherung oder Schüttung (Hanglagen)
12. Fundament und Bodenplatte oder Keller (Kellerbau im Massivbau häufig, besonders bei Hanglagen)
13. Mauerwerk Erdgeschoss: Außen- und Innenwände Stein auf Stein
14. Betondecke (Stahlbetondecke) oder Holzbalkendecke über EG
15. Mauerwerk Obergeschoss, ggf. Dachgeschoss
16. Dachstuhl und Eindeckung
17. Fenster und Außentüren – Richtfest

Phase 4: Rohbautrocknung

Ein entscheidender und häufig unterschätzter Schritt beim Massivbau: Der Rohbau muss ausreichend abtrocknen, bevor der Innenausbau beginnt. Je nach Jahreszeit und Witterung dauert dies 2–4 Monate. In der Region Neckar-Alb mit teils kühlen und feuchten Herbst- und Wintermonaten sollte dieser Puffer unbedingt eingeplant werden.

Phase 5: Innenausbau

18. Innenputz (beim Massivbau umfangreicher als beim Fertighaus)
19. Haustechnik: Heizung (Wärmepumpe empfohlen für KfW EH 40/55), Sanitär, Elektro
20. Estrich, Trockenbau
21. Außenputz oder Klinkerverblendung
22. Böden, Fliesen, Maler
23. Außenanlagen
24. Bauabnahme und Einzug

Baurecht für Massivhäuser in der Region Neckar-Alb

Das Baurecht unterscheidet beim Genehmigungsverfahren grundsätzlich nicht zwischen Massivbau und anderen Bauweisen – die Anforderungen gelten bauweiseunabhängig. Dennoch gibt es einige Punkte, die Massivbau-Bauherren in der Region Neckar-Alb besonders beachten sollten.

Landesbauordnung BW (LBO BW) – relevante Punkte

- Abstandsflächen: Mindestabstand zum Nachbarn abhängig von Wandhöhe (mind. 2,5 m)
- Bebauungsplan: GRZ, GFZ, Firsthöhe, Dachform – vom Massivbau voll erfüllbar
- Energieeffizienz (GEG): Massivhaus muss GEG erfüllen – einschalige Hochlochziegel oft ausreichend
- Baugenehmigungspflicht: Immer erforderlich, Bauvorlageberechtigter Architekt Pflicht
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 52 LBO BW): Auch für Massivhäuser anwendbar

Besonderheiten in der Region

- Hanglagen: Stützmauern und Hangsicherungsmaßnahmen oft genehmigungspflichtig – frühzeitig abstimmen
- Wasserschutzgebiete auf der Alb: Einschränkungen für Keller mit Heizöl oder bestimmte Abdichtungsarten
- Naturschutz: Randlagen zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb – Fassadengestaltung kann eingeschränkt sein
- Ortsbildsatzungen: Manche Gemeinden (z. B. historische Ortskerne in Rottenburg, Hechingen) haben strenge Vorgaben für Fassadenmaterial und -farbe – beim Massivbau Klinker oder Verputz prüfen

Zuständige Baurechtsämter

Behörde	Kontakt
Landkreis Tübingen	Landratsamt Tübingen, Kreisbaurechtsbehörde, Wilhelm-Keil-Str. 50, 72072 Tübingen
Stadt Tübingen	Stadtbaurechtsamt Tübingen (eigene Baurechtsbehörde als Große Kreisstadt)
Landkreis Reutlingen	Landratsamt Reutlingen, Baurechtsamt, Bismarckstr. 15, 72764 Reutlingen
Zollernalbkreis	Landratsamt Zollernalbkreis, Baurechtsbehörde, Hirschbergstr. 29, 72336 Balingen

Förderung für Massivhäuser in der Region Neckar-Alb

Massivhäuser profitieren von denselben staatlichen Förderprogrammen wie andere Bauweisen – vorausgesetzt, die Energieeffizienzanforderungen werden erfüllt. Gute Nachrichten: Moderne einschalige Hochlochziegel oder Porenbeton mit WDVS erreichen problemlos die Standards für KfW EH 55 oder EH 40.

KfW-Bundesförderung

Programm	Leistung für Massivhaus
KfW BEG EH 40 (297)	Zinsgünstiger Kredit bis 150.000 € pro WE – Massivhaus mit modernem Hochlochziegel und Wärmepumpe in der Regel EH 40-fähig
KfW BEG EH 55 (298)	Kredit bis 150.000 € pro WE für Effizienzhaus 55 – leichter erreichbar, niedrigere Zinsvergünstigung
KfW 270	Photovoltaik und erneuerbare Energien – Massivhaus mit gutem Dach ideal
KfW 124	Wohngebäude-Kredit bis 100.000 € ohne Effizienzstandard-Pflicht

L-Bank Baden-Württemberg

- Wohnraumförderprogramm BW: Zinsgünstige Darlehen bis 160.000 € für selbstgenutztes Wohneigentum – unabhängig von der Bauweise
- Klimaschutz-Plus BW: Zuschüsse für besonders energieeffiziente Gebäude – auch Massivhäuser mit EH 40 Standard qualifiziert

Energieberatung – empfohlen für Massivhausbauer

Ein BAFA-geförderter Energieberater (Bundesförderung Energieberatung für Wohngebäude, BEW) kann für Massivhäuser die optimale Kombination aus Mauerstein, Dämmsystem und Haustechnik berechnen und den Weg zu KfW EH 40 aufzeigen. Die Beratungskosten werden mit bis zu 80 % gefördert. Regionale Energieberater finden Sie über die Energieagentur Neckar-Alb in Tübingen.

Förder-Tipp: Massivhaus + Wärmepumpe = EH 40

Die Kombination aus modernem Hochlochziegel (z. B. Poroton T8 oder T10) und einer Wärmepumpe ist in der Region Neckar-Alb der Königsweg zur KfW-EH-40-Förderung. Das spart beim Kredit erhebliche Zinskosten – und senkt dauerhaft die Heizkosten.

Auf der Schwäbischen Alb (kühleres Klima): dickere Dämmstärken oder WDVS einplanen,

um EH 40 sicher zu erreichen.

Häufige Fragen (FAQ): Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb

Was kostet ein Massivhaus in der Region Neckar-Alb?

Die Gesamtkosten für ein Massivhaus (150 m² Wohnfläche) liegen in der Region Neckar-Alb je nach Standort und Ausstattung zwischen ca. 550.000 € (Albstadt, einfachere Lage) und über 900.000 € (Tübingen, teure Grundstücke, hochwertige Ausstattung). Die reinen Baukosten betragen 2.300–3.500 €/m² Wohnfläche (ohne Grundstück und Nebenkosten).

Ist ein Massivhaus teurer als ein Fertighaus?

In der Erstellung ja: Ein Massivhaus ist im Vergleich zu einem Fertighaus gleicher Ausstattung in der Regel 10–20 % teurer. Dafür ist die Lebensdauer deutlich länger, der Wiederverkaufswert höher, und die langfristigen Instandhaltungskosten sind geringer. Auf 50 Jahre gerechnet ist der Massivbau in der Regel wirtschaftlicher.

Welcher Mauerstein ist in der Region Neckar-Alb am sinnvollsten?

Das kommt auf die Lage an: Im Neckartal (Tübingen, Rottenburg) sind einschalige Hochlochziegel (z. B. Poroton oder Unipor) eine exzellente Wahl – gute Wärmedämmung ohne WDVS. Auf der Albhochfläche (Balingen, Albstadt) empfehlen sich dickere Ziegel oder Kalksandstein mit WDVS wegen des kälteren Klimas. Porenbeton ist überall eine preisgünstige Alternative mit guten Dämmwerten.

Wie lange dauert der Bau eines Massivhauses in der Region?

Von der Baugenehmigung bis zum Einzug dauert ein Massivhausbau in der Region Neckar-Alb in der Regel 14–20 Monate. Hinzu kommen die Planungsphase (4–6 Monate) und die Genehmigung (3–6 Monate). Insgesamt sollten Sie von der ersten Planung bis zum Einzug 22–32 Monate einkalkulieren.

Kann ein Massivhaus KfW-Förderung bekommen?

Ja, unbedingt. Moderne Massivhäuser mit Hochlochziegel oder Porenbeton plus Wärmepumpe erfüllen problemlos den KfW-EH-55- und oft auch den EH-40-Standard. Der Förderantrag muss vor Baubeginn gestellt werden. Eine Energieberatung (BAFA-gefördert) hilft beim optimalen Förderweg.

Brauche ich in BW für ein Massivhaus einen Architekten?

Ja. Für die Einreichung des Bauantrags beim Landratsamt ist in Baden-Württemberg ein bauvorlagenberechtigter Architekt Pflicht (§ 43 LBO BW). Ein auf Massivbau spezialisierter Architekt kennt die regionalen Anforderungen – insbesondere bei Hanglagen, Felsuntergrund oder besonderen Ortsbildsätzen in der Region Neckar-Alb.

Checkliste: Massivhaus Stein auf Stein bauen in der Region Neckar-Alb

Vor der Planung

- Budget mit 15 % Puffer festgelegt (Massivbau: unvorhergesehene Mehrkosten häufiger)
- Wunschstandort in Neckar-Alb eingegrenzt und Bebauungsplan angefordert
- Bodengutachten für das Wunschgrundstück in Auftrag gegeben
- Materialwahl (Ziegel, Kalksandstein, Porenbeton) vorläufig getroffen
- Architekten mit Massivbau-Erfahrung in der Region ausgewählt

Planung und Genehmigung

- Entwurfsplanung erstellt und Grundriss abgestimmt
- Energieberater (BAFA-gefördert) für Förderoptimierung eingebunden
- KfW- und L-Bank-Anträge gestellt – vor Baubeginn!
- Baugenehmigung beim Landratsamt eingereicht
- Statik, TGA (Heizung/Sanitär/Elektro) beauftragt
- Bauunternehmen und Maurer für Rohbau ausgeschrieben und beauftragt
- Bauversicherungen abgeschlossen

Rohbau und Ausbau

- Bodengutachten-Ergebnis in Gründungsplanung eingeflossen
- Rohbautrocknung eingeplant (2–4 Monate nach Rohbaufertigstellung)
- Innenputz erst nach ausreichender Trocknung begonnen
- Abnahmen aller Gewerke dokumentiert
- Mängelliste nach Fertigstellung erstellt
- Bauabnahme durch Behörde und Einzug

Fazit: Massivhaus Stein auf Stein in der Region Neckar-Alb

Das Massivhaus in Stein-auf-Stein-Bauweise ist in der Region Neckar-Alb die erste Wahl für alle, die auf Langlebigkeit, Wertstabilität und ein natürliches Wohnklima setzen. Ob im milden Neckartal rund um Tübingen und Rottenburg, in den wachsenden Gemeinden im Landkreis Reutlingen oder auf dem günstigeren Bauland des Zollernalbkreises – ein massiv gemauertes Haus passt sich jeder Lage und jedem Budget an.

Die regionalen Besonderheiten – insbesondere Hanglagen und Karstboden auf der Schwäbischen Alb – erfordern eine sorgfältige Planung mit erfahrenen Fachleuten. Wer frühzeitig ein Bodengutachten einholt, auf die richtigen Materialien setzt und die verfügbaren KfW- und L-Bank-Förderprogramme nutzt, baut in der Region Neckar-Alb ein Zuhause, das Generationen überdauert.

Nächste Schritte für Bauherren

1. Architekten mit Massivbau-Erfahrung in der Region beauftragen (www.akbw.de)
2. Bodengutachten für Ihr Wunschgrundstück in Auftrag geben
3. Energieberater einbinden – BAFA-gefördert, für Förderoptimierung unerlässlich
4. KfW- und L-Bank-Förderanträge vor Baubeginn stellen (www.kfw.de | www.l-bank.de)
5. Baurechtsamt der Zielgemeinde kontaktieren und Bebauungsplan anfordern
6. Musterhäuser regionaler Massivbauanbieter und Ziegelhersteller besichtigen