

Gute Planung ist alles

Sie und Ihr Architekt bilden während der Planung und Durchführung Ihres Bauvorhabens ein Team. Sie führen einen engen Dialog, um herauszufinden, welche Funktionen Ihr neues Eigenheim erfüllen muss. Falls Ihre Vorstellungen an der einen oder anderen Stelle nicht umsetzbar sein sollten, macht der Architekt alternative Vorschläge. Er setzt Ihre Ideen in baureife Pläne um und berät Sie in allen Fragen rund um Ihre Immobilie. Damit Ihr Traumhaus am Ende auch so aussieht, wie Sie es sich gewünscht haben.

Aus Ideen werden Zeichnungen

Wenn alle Vorüberlegungen zu einer neuen Immobilie abgeschlossen sind und Sie sich für ein Grundstück, eine Sanierung oder einen Neubau entschieden haben, folgt die Konkretisierung.

Überprüfen Sie, ob es wirklich mehrere Bäder sein müssen oder ob vielleicht doch ein großes Bad plus Gäste-WC reicht. Ist eine geräumige Eingangshalle mit Treppe notwendig oder lässt sich dieser Platz anders verwenden?

Nimmt ein Hauswirtschaftsraum vielleicht nur unnötig Platz weg? Lässt sich bei einem Altbau durch die Entfernung einer Wand ein besseres Raumprogramm umsetzen?

Klären Sie mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten, was für Sie wichtig ist und diskutieren Sie Alternativen. Gemeinsam erarbeiten Sie ein Konzept, das Ihren Vorstellungen, finanziellen Möglichkeiten und den äußeren Rahmenbedingungen entspricht. Der Architekt wird Ihre Interessen kompetent vertreten und dafür sorgen, dass die Baumaßnahme wie geplant zu den günstigsten Konditionen realisiert wird. Als unabhängiger Sachwalter, wie es im Fachjargon heißt, verhandelt er zum Beispiel mit den Handwerkern. Von den guten Konditionen profitieren Sie als Bauherr!

Die Architekten und Innenarchitekten entwerfen gemeinsam mit Ihnen eine maßgeschneiderte Gesamtlösung. Damit Sie als Bauherr auch wirklich an alles denken, hilft Ihnen die Checkliste „Wie möchte ich wohnen?“ (Seite 21).

Freiraum für Landschaft

Viele Menschen träumen von der Natur vor der Tür, doch einen Garten anzulegen macht ihnen zu viel Arbeit. Dabei kann ein schöner Garten den Wert einer Immobilie ergänzen und unterstreichen. Ein Landschaftsarchitekt plant und gestaltet Gärten und Außenanlagen professionell. Der Einsatz lohnt sich und muss gar nicht teuer sein. Er beurteilt zunächst die Möglichkeiten des Grundstücks, ermittelt die Lage und die Höhenverhältnisse. Wie liegt es zu den Himmelsrichtungen? Ist das Gelände abschüssig? Ist Baumbestand vorhanden und kann er gegebenenfalls erhalten werden? Lässt sich der Aushub zur Gestaltung des Gartens nutzen? Auch die Frage nach der Entwässerung klären Sie am besten mit einem Landschaftsarchitekten. Das spart Ihnen unter Umständen sogar viel Geld. Wenn beispielsweise das Regenwasser auf dem Grundstück versickern kann, haben Sie geringere Kosten für den Kanalbau und weniger Gebühren. Mit einer im Boden eingelassenen Regenwasserzisterne für das im Haus benötigte Brauchwasser machen Sie sich von den jährlich steigenden Wasserpreisen unabhängiger. Erkundigen

Sie sich nach Fördermaßnahmen, zum Beispiel bei Ihrem Energieversorger. Bei bereits bestehenden Gebäuden kann ein Landschaftsarchitekt den Garten umgestalten. Landschaftsarchitekten helfen auch bei seniorenrechtlichen und barrierearmen Gestaltungen. Wer im Außenbereich baut, nimmt freie Flächen in Anspruch und versiegelt Boden. Der Landschaftsarchitekt ermittelt den dafür notwendigen Ausgleich und holt bei den Behörden die entsprechende Erlaubnis ein.

Bauen mit Weitblick

Der demografische Wandel der Gesellschaft hat auch Einfluss auf das Wohnen. Immer mehr Menschen denken schon ab dem 50. Lebensjahr an die Zeit nach Beendigung ihrer beruflichen Tätigkeit. Der Wunsch nach einem unabhängigen Leben in einer selbstbestimmten Alltagsstruktur nimmt zu, auch bei hilfs- oder pflegebedürftigen Menschen. Der gesellschaftliche Wandel führt zu veränderten Ansprüchen. Wohnformen für bestimmte Altersgruppen oder in Gemeinschaft von Jung und Alt werden in Zukunft ebenso gefragt sein, wie Singlewohnungen mit Ausbaumöglichkeiten, große Häuser oder Familienwohnungen, die teilbar oder zu verkleinern sind.

Der Großteil der Wohnhäuser wird von Bauherren im Alter um 35 Jahre gebaut. Bereits 20 Jahre später können sich die Lebensumstände, Wohnwünsche oder auch Komfortansprüche grundlegend verändert haben. Kinder werden erwachsen und ziehen aus, dafür ziehen später vielleicht die hilfsbedürftigen Großeltern ein. In solch einem Fall müssten die Kinderzimmer und Bäder so angelegt sein, dass sie auch für Senioren nutzbar bzw. in eine Einliegerwohnung umzuwandeln sind. Das Erdgeschoss wäre für diesen Zweck besser geeignet als der ausgebaute Dachstuhl, der nur über eine Treppe zu erreichen ist.

CHECKLISTE

Wie möchte ich wohnen?

- [1] Wie viele Zimmer müssen es mindestens sein?
- [2] Sollten alle Räume auf einer Ebene sein oder lieber über mehrere Etagen verteilt?
- [3] Bevorzugen Sie geschlossene Einzelräume oder den offenen Grundriss, bei dem verschiedene Wohnbereiche ineinander übergehen?
- [4] Wollen Sie die Funktionen der Räume festlegen oder stellen Sie sich eine flexible Nutzung vor?
- [5] Wollen Sie viele Möbel stellen? Soll der notwendige Schrankraum eingebaut werden? Benötigen Sie viel Wandfläche, z. B. für Bilder?
- [6] Kochen Sie lieber alleine in der Küche, favorisieren Sie die Wohnküche oder möchten Sie in der offenen Küche mit der Familie oder Gästen zusammen sein?
- [7] Wie soll die Ausstattung Ihres Bades sein? Dusche/Wanne/Whirlpool, WC, Bidet, Urinal, integrierter Waschtisch oder Einzelbecken? Bevorzugen Sie eine getrennte Toilette, ein separates Duschbad?
- [8] Haben Sie gerne und häufig Besuch? Dann benötigen Sie unter Umständen ein Gästezimmer, eine Diele mit großer Garderobe und ein Gäste-WC.
- [9] Haben Sie spezielle Wünsche, z. B. Wintergarten, Hauswirtschaftsraum oder Sauna, Whirlpool??
- [10] Haben Sie Hobbys, die Stauraum (für Ski, Fahrrad, etc.) oder einen Hobbyraum erfordern?
- [11] Wie wichtig ist für Sie das Leben „draußen“? Wollen Sie einen großen Garten oder genügen Terrasse bzw. Balkon?
- [12] Wird sich Ihre Lebenssituation in absehbarer Zeit ändern? Wie wollen Sie Ihr Domizil nutzen, wenn die Kinder aus dem Haus sind, die Wohnung vielleicht viel zu groß wird? Bedenken Sie, dass Ihr Haus dauerhaft nutzbar bleiben soll, auch wenn sich körperliche Einschränkungen oder Behinderungen einstellen.



Die typische Aufteilung „Wohnen unten“ und „Schlafen oben“ kann sich als ungeeignet erweisen.

Die Grundrisse müssen den verschiedenen Phasen des Familienlebens folgen können, sowie für unterschiedliche Bewohnergruppen, Familiengrößen oder -zusammensetzungen geeignet sein. Nutzungsneutrale Zimmer von vergleichbarer Größe und Qualität oder veränderbare Raumverbindungen können die sonst starre Vorgabe von Raumnutzungen aufheben und den wechselnden Bewohneransprüchen entgegen kommen. Eine hohe Flexibilität in der Hauskonzeption erreicht man zum Beispiel durch ein statisches System, das auf tragende Innenwände verzichtet. Die Raumaufteilung ist so problemlos veränderbar. Die Veränderung oder Umgestaltung von Bädern kann durch zentrale Installationswände für die Leitungsführung von Heizung, Warmwasser, Abwasser- oder Elektroversorgung wesentlich erleichtert werden. So kann ein Wohnhaus „an die Zukunft denken“, ohne dass die Bewohner im dynamischen Alter des Hausbaus auf ihre aktuellen und individuellen Wohnwünsche verzichten müssten. Eine vorausschauende Planung ist dabei entscheidend. Hier steht Ihnen Ihr Architekt mit viel Erfahrung und Ideen zur Seite. Architekten können Änderungen der Lebensgewohnheiten, die sich bei den Bewohnern des Hauses ergeben, von Anfang an mit einplanen. Die Möglichkeit des „Wohnens mittendrin“, welches Ihnen langfristig ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Heim ermöglicht, wird auch Ihrer Immobilie dauerhaft einen Werterhalt sichern. Grundsätzlich gibt es drei unterschiedliche Ansätze, die gewünschte Umnutzung in Haus und Wohnung zu ermöglichen:

- Flexibilität durch gleich große Räume und die Möglichkeit der Umnutzung
- Zusammenlegung oder Trennung von Gebäudeteilen oder Räumen
- Einplanen von verschiedenen Erweiterungs- und Ausbaustufen

Schon bei den ersten Planungen können diese Aspekte berücksichtigt werden. Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit sollten einbezogen werden, ohne an die Nüchternheit einer Pflegeeinrichtung zu erinnern: breite Türöffnungen, schwellenfreie Raumübergänge, Terrassen- und Balkontüren, tiefergesetzte Türdrücker und Schalter, ausreichend groß dimensionierte Bäder, bodengleiche Duschen, Treppenbreiten, die einen nachträglichen Lifteinbau zulassen und ähnliches. Viele der genannten Maßnahmen kommen nicht zuletzt auch Familien mit kleinen Kindern zugute.

Wohnen in jedem Alter

In den eigenen vier Wänden älter werden, möglichst unabhängig und selbstbestimmt bis ins hohe Alter leben, das ist nicht nur der Wunsch der meisten älteren Menschen, sondern auch eine Thema für die jüngeren. Wer vorausschauend denkt, macht sich angesichts der immer älter werdenden Gesellschaft, sich wandelnder Familienstrukturen und der notwendigen Flexibilität im Berufsleben auch Gedanken über innovative Wohnformen. Mit dem Eintritt ins Rentenalter oder durch einen Rückgang an Mobilität gewinnt der Wohnraum an Bedeutung. Die Menschen verbringen immer mehr Zeit in der eigenen Wohnung. Sie wird zum Mittelpunkt des Lebens. Dabei ist sie oftmals nicht auf die veränderten Bedürfnisse des Wohnens im Alter eingerichtet. Das Zusammenspiel von Architektur und neuen Technologien bietet viele Chancen, innovative und soziale Wohnformen für jedes Lebensalter zu entwickeln.

Entgegen der Meinung „Man baut nur einmal im Leben“ oder „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“, spielen viele aufgeschlossene ältere Menschen mit dem Gedanken einer Neuorientierung, um mehr Komfort und Lebensqualität zu erzielen. Gefragt sind innovative und flexible Formen für das Wohnen in den verschiedenen Lebensphasen.

Gute Beratung zahlt sich aus

Vorausschauende Planung und qualifizierte Beratung sparen nicht nur Zeit, sondern auch eine Menge Ärger und Folgekosten. Für die Zusammenarbeit mit einem Architekten oder Innenarchitekten spricht vor allem die Langlebigkeit und Nachhaltigkeit von Bauprojekten. Eine Studie des Freistaats Bayern ergab, dass die individuelle Planung unter Einbeziehung von Architekten von Anfang an kostengünstig ist. Denn das Sparpotenzial liegt hauptsächlich in der Planung. Architekten wissen, wie der Bauherr Kosten senken kann. Ein möglichst klarer und auf Ihre Bedürfnisse optimierter Grundriss, günstig verlegte Installationen oder Bauen mit vorgefertigten Bauteilen machen das Vorhaben preiswerter. Hinzu kommt, so die Studie weiter, dass eine optimale Bauleitung durchschnittlich drei Monate Bauzeit spart. „Zeit ist Geld“, das ist bei Bauprojekten keine leere Formel, sondern bare Münze.

Um eine faire Zusammenarbeit zu gewährleisten, klären Bauherr und Architekt beim ersten Gespräch, wann ein Honorar für die Beratung fällig ist.

Architekten und Ingenieure unterliegen der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, abgekürzt HOAI. Die HOAI ist eine solide Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Architekten und Bauherren. Die Planer erhalten ihre Honorare in Abhängigkeit von der vertraglich vereinbarten Leistung. In der Regel macht das Architektenhonorar bei Neubauten rund 10 bis 13 Prozent der gesamten Bausumme ohne Mehrwertsteuer und Grundstückskosten aus.

Das Honorar ist gut investiert, denn Architekten helfen Ihnen, Geld zu sparen. Sie kennen die Tücken und Kostenfallen beim Bauen, aber auch die Einsparpotenziale. Wenn Sie von Anfang an auf einen Architekten setzen, ist der Einfluss auf die Kosten am größten.

Bild oben: © Martina Pipprich, Mainz

Bild unten: Casa Solare Ferri, Bad Kreuznach
Architekt Sandro Ferri, Ferri Architekten,
Bad Kreuznach | © hiepler, brunier Berlin



TIPP

Bei der Gestaltung der Innenräume sollten Sie auf ein zeitloses Design setzen. Beim Thema Fußbodenbelag gibt es zum Beispiel eine Vielzahl von Angeboten, die jeweils spezifische Vor- und Nachteile haben. Wägen Sie Beständigkeit, Pflegeintensität, Anmutung und Kosten sorgfältig gegeneinander ab. Fliesen sind beispielsweise nur mit viel Mühe wieder zu entfernen und werden in der Praxis deshalb nur in großen Zeitabständen ausgetauscht. Auch der Einbau einer Fußbodenheizung hat Auswirkungen darauf, welcher Bodenbelag möglich und sinnvoll ist. Ihr Architekt oder Innenarchitekt kann Ihnen dabei helfen, das für Ihre Ansprüche und Nutzungsbedürfnisse passende Material finden.

Umbau Scheune in ein Wohnatelier, Minden
Architekten Stein Hemmes Wirtz, Kasel | © Linda Blatzek, Trier

Bild rechte Seite: © auremar – fotolia.com

Ein Gedanke nimmt Gestalt an

Das Ergebnis der gemeinsamen Überlegungen, Besprechungen und Vorplanungen fasst der Architekt in anschaulichen Skizzen und Zeichnungen zusammen. Mit dem ersten Entwurf haben Sie ein konkretes Bild vor Augen. Gleichzeitig liefert der Architekt auch eine erste Kostenschätzung. Falls noch finanzieller Spielraum bleibt, können Sie weitere Ideen einbringen, sollte es knapp werden, überprüfen Sie Ihre Wünsche und suchen nach Einsparmöglichkeiten. Am Ende der intensiven Beratungen zwischen Bauherr und Architekt oder Innenarchitekt steht der **Vorentwurf**. Mit dieser ersten exakten Darstellung des Bauvorhabens wird deutlich, ob die Planung Ihren Vorstellungen und Wünschen entspricht, ob das Geld reicht und ob das Projekt auf Ihrem Baugrundstück grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Wenn Sie mit dem Vorentwurf einverstanden sind, folgt als nächster Schritt die sorgfältige **Ausarbeitung des Entwurfs** mit der genauen Kostenberechnung. Alle Planungsschritte bespricht der Architekt mit Ihnen und lässt Ihnen Zeit, sich mit der Planungsidee auseinander zu setzen. In dieser Phase der Planung lassen sich noch Änderungswünsche einbringen und umsetzen, ohne dass gleich eine Handwerkerrechnung fällig wird. Mit wenigen Ausnahmen benötigen Sie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden eine Baugenehmigung.

Wenn der Entwurf steht, ist es Zeit für den **Bauantrag**. Es sind nun auch Fachingenieure und Sachverständige einzuschalten, die Nachweise liefern, die für den Lageplan, die Standsicherheit, den Schall- und Wärmeschutz und ggf. den Brandschutz erforderlich sind. Liegt Ihr Baugrundstück in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans, widerspricht Ihr Projekt nicht den Festsetzungen dieses Planes und ist die Erschließung gesichert, brauchen Sie keinen Bauantrag bei der Bauaufsicht zu stellen. Ihr Architekt muss stattdessen die Bauunterlagen bei der Behörde einreichen und Sie dürfen, wenn die Behörde nicht widerspricht, nach einem Monat mit dem Bauen beginnen. Wenn aber Ausnahmen oder Abweichungen erforderlich sind, ist auch für dieses Vorhaben ein Bauantrag nötig und Sie müssen die Baugenehmigung abwarten.

Bauen nach Plan

Bevor die Arbeit auf der Baustelle beginnt, fertigt der Architekt die **Ausführungspläne** an. Diese Pläne bilden die Grundlage für die ausführenden Firmen. Die Ergebnisse der Vorgespräche und des Entwurfs sind detailliert ausgearbeitet. Gegebenenfalls werden die Auflagen aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Zeichnungen der Ausführungspläne sind meist im Maßstab 1:50, wichtige Details in

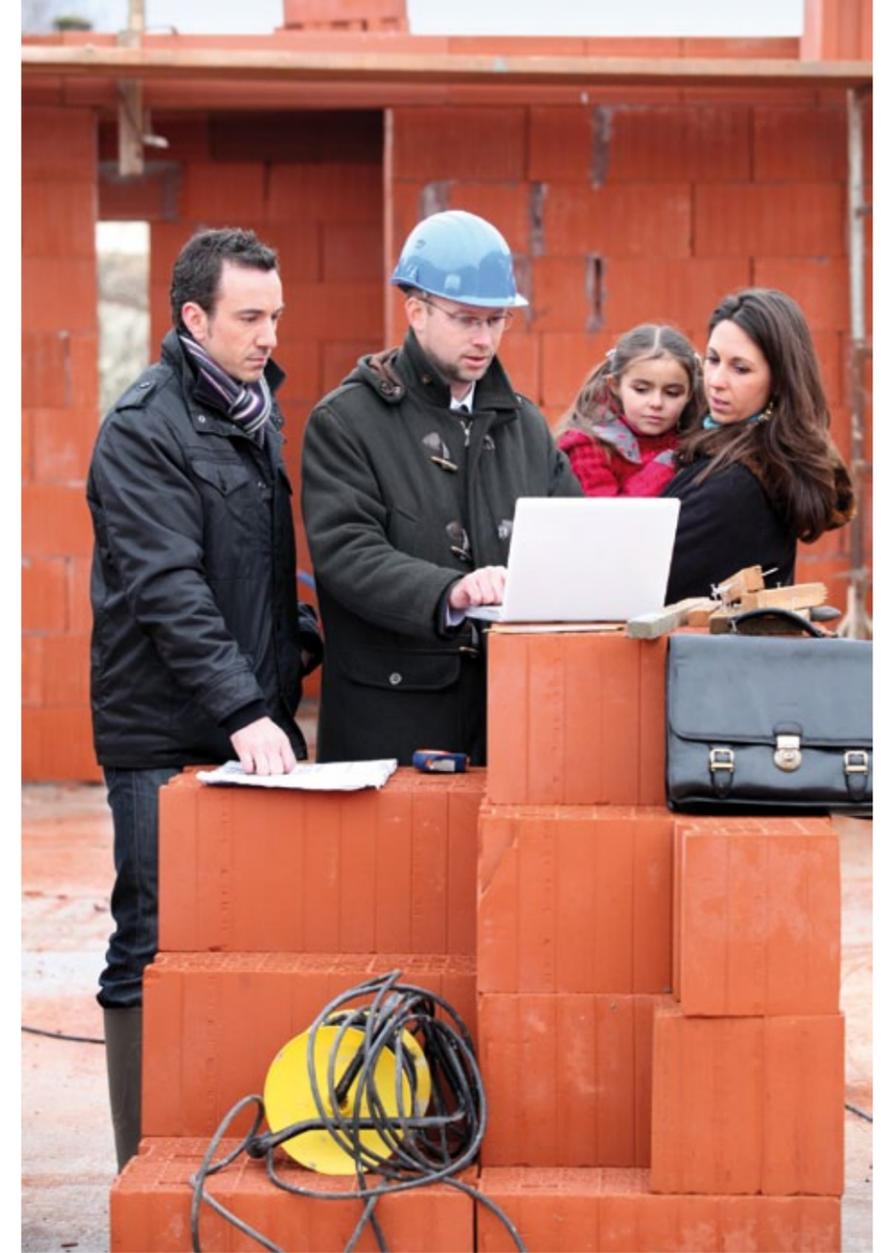
1:10 bis 1:1 ausgearbeitet. Hinzu kommen exakte Angaben, welche Materialien zu verarbeiten sind. Wie die Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation erfolgen soll, stimmt der Architekt mit den Fachingenieuren ab und arbeitet die Ergebnisse in die Ausführungspläne ein. Eine gute Ausführungsplanung ist die beste Voraussetzung für qualitativ hochwertige Bauarbeiten, denn nach ihr richten sich die Handwerker.

In dieser Phase der Planung hat Ihr Architekt oder Innenarchitekt viel mit Ihnen zu besprechen, jetzt werden die Details Ihrer neuen Immobilie festgelegt. Dabei spielen auch sehr praktische Überlegungen eine wichtige Rolle. Architekten kennen die Eigenschaften der in Frage kommenden Materialien und machen Vorschläge. Sie als Bauherr treffen die ästhetischen Entscheidungen anhand von Mustern und suchen sich Baustoffe, Fliesen, Bodenbeläge, Sanitärobjekte und Tapeten nach Ihrem Geschmack aus. Dabei spielen viele Aspekte eine Rolle: Wie wirken sich die Materialien auf die Raumakustik und den Schall aus? Wie sieht es mit der Pflegeintensität, Langlebigkeit, Dichtigkeit und dem Wärmeschutz, den die Materialien bieten, aus? Welche Kosten entstehen jeweils?

Gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekten kümmern Sie sich um die Gestaltung Ihres Grundstücks und Ihres Gartens, so dass Innen und Außen miteinander harmonieren. Lassen Sie sich bei der Auswahl der Baumaterialien kompetent beraten und profitieren Sie von der Erfahrung der Profis.

Sicherheit auf der Baustelle

Schon bei der Planung müssen Sie an die Sicherheit auf der Baustelle denken, damit die notwendigen Maßnahmen berücksichtigt werden können. Der Gesetzgeber verlangt nämlich bei Projekten, die mehr als 30 Arbeitstage in Anspruch nehmen und bei denen mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig sind (oder der Umfang der Arbeiten 500 Personentage überschreitet), dass der Bauherr für die Sicherheit auf der Baustelle sorgt. Er muss den Bauablauf so organisieren, dass die gegenseitige Gefährdung der Handwerker möglichst gering ist. Natürlich müssen Sie für diese Organisation nicht selbst sorgen. Sie beauftragen vielmehr einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo), der sich um alle Belange der Sicherheit auf der Baustelle kümmert. Der SiGeKo ist zuständig für alles, was die



Baustellenverordnung als Aufgabe des Bauherren beschreibt. Er arbeitet z.B. den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan aus und kündigt das Bauvorhaben bei den staatlichen Ämtern für Arbeitsschutz an. Als Bauherr fahren Sie am günstigsten, wenn Sie den bereits beauftragten Architekten als SiGeKo einsetzen. Er hat die meisten Sach- und Fachkenntnisse und kennt Ihr Projekt am besten.

TIPP

Auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz www.diearchitekten.org finden Sie Bauherrenbereich eine Liste der eingetragenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo).

