

Abenteuer Zukunft

Schließen Sie doch mal die Augen und stellen sich Ihre eigenen vier Wände vor. Sehen Sie eher eine schicke Altbauwohnung mit Stuckdecke oder ein Haus mit offenem Kamin? Träumen Sie von einem Garten oder einer Tiefgarage? Wie wäre es mit einer großen Küche oder einer Fußbodenheizung? Eine eigene Immobilie bedeutet für die meisten Menschen, endlich ihre eigenen Wohnräume zu verwirklichen. Egal, ob Sie sich eine tolle Wohnung in guter Lage, entspannte Abende auf der Terrasse oder einen unverbauten Blick in die Landschaft vorstellen – finden Sie zunächst heraus, was Sie wollen und was Sie brauchen. Die Architekten helfen Ihnen dann, Ihre Träume zu verwirklichen.

Für jeden Geldbeutel

Auf den ersten Blick ist die Schaffung von eigenem Wohnraum eine hohe finanzielle Belastung. Doch die Investition zahlt sich aus. Noch nie war die Finanzierung so günstig wie heute. Und noch nie waren die Mieten, bezogen auf das Durchschnittseinkommen der Bevölkerung, so hoch. Wer eine vergleichsweise niedrige Miete von rund 600 Euro zahlt, der hat – bei einer angenommenen jährlichen Mietsteigerung von etwa 1,5 Prozent – in 30 Jahren rund 300.000 Euro ausgegeben – ohne jemals einen Gegenwert zu besitzen. Dabei wäre dafür schon eine Eigentumswohnung oder ein kleines Einfamilienhaus zu finanzieren gewesen. Zwar muss jeder für sich selbst herausfinden, ob Bauen in Eigenregie für ihn die beste Alternative ist. In jedem Fall ist es die individuellere und oft sogar rentablere Lösung.

Nicht jeder träumt von dem klassischen Einfamilienhaus. Paare oder Singles bevorzugen vielleicht ein ausgebautes Dachgeschoss oder die Sanierung einer Eigentumswohnung. Viele Menschen zieht es auch in die Ortskerne. Wie wäre es denn, einen ungenutzten Bauernhof umzubauen oder ein altes Stadthaus neu zu beleben? Man muss noch nicht einmal für sich selbst bauen. Als Bauherr können Sie ein Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus erstellen, das Sie später teilweise oder komplett vermieten.

Der überwiegende Teil der privaten Baumaßnahmen sind allerdings keine Neubauten, sie finden im Bestand statt. Ganz oben auf der Aufgabenliste der Architekten stehen daher Umbauten, Ausbauten, Sanierungen und energiesparende Modernisierungsmaßnahmen.

Die Investition in die eigene Immobilie ist in Zeiten unsicherer Renten und schwankender Börsenkurse für die meisten Menschen immer noch eine solide und zukunftssichere Anlageform.

Bauen nach eigenen Ideen

Wenn Sie wissen, welcher Haus- oder Wohnungstyp Sie sind, dann stellt sich die Frage, was Ihr Haus oder Ihre Wohnung können soll. Bevorzugen Sie eine Maisonette oder eine Etage? Soll ein Arbeitszimmer oder ein Hobbyraum dabei sein? Soll es barrierefrei sein; brauchen Sie ein Gästezimmer und was kann in einem Raum stattfinden, was sollte getrennt werden? Prägen klare, sachliche Linien Ihr neues Eigenheim oder mögen Sie es lieber romantisch verspielt? Legen Sie Wert auf eine Terrasse oder einen Balkon? Denken Sie bei der Planung eines Hauses auch an einen Garten? Ein ganz wichtiger Aspekt bei

diesen Überlegungen ist die persönliche Lebensplanung. Finden Sie auf der gegenüberliegenden Checkliste heraus, welcher Bautyp Sie sind.

Bei der Suche nach einer maßgeschneiderten Lösung kann Ihnen ein Architekt weiterhelfen. Mit einem qualitativ hochwertigen Haus und einem sinnvollen Grundriss haben Sie auch als Vermieter weniger Ärger, höhere Mieterträge und mehr Erfolg bei der Mietersuche.

Ökologisch und energieeffizient bauen

Ökologisch verantwortungsvolles Bauen ist mittlerweile Standard. Wer beim Planen und Bauen umweltfreundliche Baustoffe verwendet, schützt sich und andere vor schädlichen Umwelteinflüssen und spart Rohstoffe. Gut geplante Neubauten haben traditionell ein hohes Niveau in Deutschland. Die qualifizierte Arbeit der Architekten und die

gute Qualität der handwerklichen Ausführung bilden die Grundlage dafür. Das gilt auch für ökologisch und hoch energieeffizient gebaute Häuser mit einer langen Lebensdauer.

Neben gut gedämmten Außenflächen und Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen ist vor allem eine ganzheitliche und individuelle Planung wichtig.

Architekten bedenken aber noch wesentlich mehr: Wer sich in seiner Wohnung rundum wohlfühlt, der wohnt auch gesund. Faktoren wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und -bewegung, die akustische Situation und nicht zuletzt die Art der Belichtung, zum Beispiel durch optimal angeordnete Fenster und die Besonnung, tragen dazu bei. Diese baulichen Einflüsse sind nicht zu unterschätzen, sie bestimmen maßgeblich die Wohnqualität und damit auch das Lebensgefühl.

EIGENTUMSBILDUNG

[A] Auf www.diearchitekten.org finden Sie viele Informationen der Architektenkammer Rheinland-Pfalz zum Thema Energiesparen.

[B] Effizienzhaus, Passivhaus, Energiegewinnhaus – die Erklärungen finden Sie im Glossar ab Seite 44 dieses Handbuchs.

[C] Bedenken Sie, ob Sie bei einem Neubau wirklich einen Keller brauchen. Ein Haus ohne Keller spart viel Zeit und Geld.

Neubau Einfamilienhaus, Traben-Trarbach
Architekt Thomas Russell-Koglin, Russell-Koglin Architekten, Wittlich | © Christopher Arnoldi, Altrich



CHECKLISTE

Wie will ich wohnen?

[1] Neubau, Altbau, Umbau, Anbau oder Denkmal?

[2] Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus oder Reihenhaus?

[3] Eigennutzung oder Vermietung bzw. Teilvermietung oder Baugruppe?

[4] Wohnen und Arbeiten unter einem Dach? Alleine, als Paar, als Familie oder in Wohngruppen?

[5] Garten, Terrasse und/oder Balkon?

[6] Welcher Energiestandard: Effizienzhaus, Passivhaus, Energiegewinnhaus?

[7] Bevorzugte Materialien: Stein, Beton, Holz, Metall, Glas?

TIPP

Architekten der verschiedenen Fachrichtungen finden Sie auf www.diearchitekten.org im Bauherrenbereich Büroprofile. Sie können die Experten nach Kriterien wie Ortsansässigkeit, Fachrichtung und Tätigkeitsschwerpunkte/Spezialisierungen nach Ihren Bedürfnissen herausfiltern..

Aus Alt mach Neu

Immer mehr Menschen entdecken den Reiz des Wohnens in ungewöhnlichen Gebäuden, zum Beispiel in einer ehemaligen Fabrikhalle, einem leerstehenden Schleusenhaus oder einer alten Scheune. Die Umnutzung bestehender Gebäude liegt voll im Trend, ebenso wie das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Dank moderner Kommunikationstechniken spielt es in vielen Berufen heutzutage keine Rolle mehr, wo gearbeitet wird. Bei entsprechender Planung können Sie sich vielleicht die Miete für Ihr Büro oder den Anfahrtsweg zu Ihrem Arbeitsplatz sparen. Bei der Umnutzung bestehender Gebäude kann ein Architekt oder Innenarchitekt mit wertvollen Tipps und seinem ganzen Erfahrungsschatz eine große Hilfe sein. Er wird das Raumkonzept perfekt an Ihre Lebensabläufe und Bedürfnisse anpassen.

Der Architekt als Partner

Gute Beratung ist die beste Grundlage für jede Art von Bauvorhaben. Der Architekt ist unabhängiger Treuhänder der Bauherren, er sammelt ihre Wünsche und kann realistisch einschätzen, was machbar ist und was kostspielig wird. Er unterstützt Sie bei den ersten Überlegungen: Was will ich? Was kann ich mir leisten? Wo und mit welchen Firmen baue ich? Der Architekt unterstützt Sie bei der Grundstückssuche, bei der Finanzierung und bei der Beantragung von Fördergeldern. Er kennt sich aus im Umgang mit den Behörden und nimmt Ihnen im Vorfeld viel Arbeit ab. Sie überlassen ihm als Ihren Sachwalter die Planung, Genehmigung und Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens.

Bei den Architekten gibt es vier Fachrichtungen: die klassischen (Hochbau-)Architekten, die Innenarchitekten, die Landschaftsarchitekten und die Stadtplaner. Jeder hat sein Spezialgebiet, vergleichbar mit einem Facharzt, der besondere Kenntnisse und Erfahrungen hat.

Je nach Projektvorhaben kann es sinnvoll sein, von Anfang an mehrere Fachrichtungen zu beteiligen, z.B. dann, wenn Ihre Gartengestaltung optimal mit dem Zuschnitt des Hauses harmonisieren soll. Ob die Chemie zwischen Ihnen und dem Architekten stimmt, können Sie am besten im persönlichen Gespräch herausfinden. Je intensiver Sie mit ihm sprechen, desto genauer weiß er, was Sie sich vorstellen. Dazu laden die Architekten Sie herzlich ein. Sie werden alles dafür tun, Ihren Wunsch vom Traumhaus zu realisieren.



Manfred Weber, Architekt, Bitburg
© Bettina Bartzten, Bolldorf

ARBEITSSCHWERPUNKTE der Architekten-Fachrichtungen

Natürlich ist das ganze Spektrum der Disziplinen viel umfangreicher. Wir haben bewusst auf Flughäfen, Hotel- und Messebau, Renaturierungs- und Flächennutzungsplanung und viele andere Gebiete, die private Bauherren selten beauftragen, verzichtet.

Architektinnen | Architekten

- [1] Neubau
- [2] Umbau
- [3] Sanierung/Modernisierung
- [4] Ausbau/Anbau/Denkmal

Innenarchitektinnen | Innenarchitekten

- [1] Umbau
- [2] Sanierung/Modernisierung
- [3] Ausbau/Anbau/Denkmal
- [4] Raumbildender Ausbau
- [5] Möbeldesign

Landschaftsarchitektinnen | Landschaftsarchitekten

- [1] Gärten, Parks und Teiche
- [2] Bepflanzungen und Geländegestaltung
- [3] Modellierung und Geländebe-/Entwässerungen
- [4] Kinderspiel- und Sportflächen

Stadtplanerinnen | Stadtplaner

- [1] Bauleitplanung
- [2] Stadtplanung
- [3] Planung von Quartieren und Plätzen
- [4] Gestaltung des öffentlichen Raumes



Einfamilienwohnhaus, Oberwesel | Architekt
Hubertus Jäckel, Jäckel Architekten, Oberwesel
© Hubertus Jäckel, Oberwesel

Architekten-Leistungen

Architekten gliedern ihre Arbeit in neun Leistungsphasen, deren Vergütung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gesetzlich geregelt ist.

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

Der Architekt ermittelt gemeinsam mit dem Bauherrn die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben. Es wird auch geklärt, ob noch andere Fachrichtungen beteiligt werden müssen oder ob es notwendig ist, Gutachter oder Fachingenieure hinzuzuziehen.

Leistungsphase 2: Vorplanung

Die Zielvorstellungen werden weiter abgestimmt. Mit ersten Strichskizzen und Zeichnungen nehmen die Vorstellungen des Bauherrn Gestalt an. Eine erste grobe Kostenschätzung wird erstellt und mit den finanziellen Rahmenbedingungen verglichen.

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

Der Architekt fertigt Schnittzeichnungen, Grundrisse und Außenansichten an, in der Regel im Maßstab 1:100. Dazu kommt eine Baubeschreibung des Hauses und eine Kostenberechnung. Sie ist genauer als die Kostenschätzung und bildet die Grundlage für das Architektenhonorar. Passen die Kosten noch nicht zum Budget, wird die Planung angepasst. Der Architekt klärt im Vorfeld die Planung mit den zu beteiligten Behörden und Ämtern ab.

TIPP

Auch bei erforderlichen Sachverständigen-gutachten können Sie die Dienste eines Architekten in Anspruch nehmen. Eine Liste öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erhalten Sie bei der Architektenkammer Rheinland-Pfalz oder unter www.diearchitekten.org im Kapitel Bauherrenbereich in der Architektenliste.

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

Der Architekt reicht die notwendigen Baugenehmigungsunterlagen im Namen des Bauherrns bei der zuständigen Behörde ein und erwirkt damit die Baugenehmigung. Auch im sog. Freistellungsverfahren, bei dem keine förmliche Baugenehmigung ergeht, müssen die notwendigen Unterlagen angefertigt und durch einen Architekten bei der Baubehörde eingereicht werden.

Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

Nach Erteilung der Baugenehmigung (bzw. im Freistellungsverfahren nach Ablauf einer bestimmten Frist) fertigt der Architekt genaue Zeichnungen im Maßstab 1:50 an, wichtige Details in größeren Maßstäben bis zum Maßstab 1:1.

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Der Architekt ermittelt die Mengen und stellt eine genaue Leistungsbeschreibung auf Basis der Ausführungspläne für die Handwerker auf, aufgeteilt in „Gewerke“ (z.B. Maurer-, Maler-, Dachdecker-Arbeiten). Es findet eine Kostenkontrolle statt.

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Nun werden Angebote eingeholt. Wenn diese eingegangen sind und vom Architekten geprüft wurden, werden die Aufträge durch den Bauherrn vergeben. Unter Zugrundelegung der eingeholten Angebote werden die Kosten erneut verglichen.

Leistungsphase 8: Objektüberwachung und Dokumentation

In dieser Phase, auch Bauüberwachung oder Bauleitung bezeichnet, kontrolliert und koordiniert der Architekt die Arbeiten auf der Baustelle. Wenn die Arbeiten fertiggestellt sind, organisiert und begleitet der Architekt

die Abnahme der Bauleistungen durch den Bauherrn und prüft die eingehenden Rechnungen. Der Architekt ermittelt die angefallenen Kosten in einer Kostenfeststellung. Sodann stellt er alle Zeichnungen, Rechnungen, Abnahmen, Gutachten, Sicherheitsleistungen und Kostenrechnungen zusammen und übergibt sie dem Bauherrn.

Leistungsphase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Der Architekt prüft, ob innerhalb der Verjährungsfrist für die Gewährleistung Baumängel zutage getreten sind. Ist dies der Fall, nimmt er eine fachliche Bewertung vor. Der Bauherr kann den Architekten gegebenenfalls gesondert mit der Überwachung von Mängelbeseitigungsarbeiten beauftragen.

Spezielle Leistungen bei Projekten im Bestand

Auch in der Zeit der laufenden Nutzung oder bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz stehen Ihnen Architekten und Innenarchitekten zur Seite. Sie können zum Beispiel die Kosten für die Renovierung oder Sanierung eines Gebäudes einschätzen. Diese Beratung dauert manchmal nur wenige Stunden und muss nicht teuer sein. Weitere Beispiele:

- Instandhaltungsberatung
- Hausverwaltung
- Energieberatung
- Umbauberatung
- Modernisierungsberatung
- Sanierungsberatung
- Bauvoranfrage
- Schadenskartierung
- Ermittlung von Schadensursachen
- Bestandsaufnahmen
- Beratung über mögliche Fördermittel



Umbau Zollhaus, Nackenheim | Architekt Holger Ries
Ries + Ries Architekten Ingenieure GbR, Budenheim
© Carsten Costard, Budenheim

Bild oben: © auremar – fotolia.com