



Mehr Wissen

heißt weniger Ärger.

Das Bauherren-Handbuch für Neubau,
Umbau und Sanierung.

Bauen mit Plan:
www.diearchitekten.org

Mehr Wissen

heißt weniger Ärger.

Das Bauherren-Handbuch für Neubau,
Umbau und Sanierung.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
Abenteuer Zukunft	8
Für jeden Geldbeutel	8
Bauen nach eigenen Ideen	8
Ökologisch und energieeffizient bauen	9
Aus Alt mach Neu	10
Der Architekt als Partner	10
Architekten-Leistungen	12
Platz zum Wohnen	14
Lassen Sie sich Zeit	14
Grundstückssuche	15
Grundstückskauf und Vertrag	16
Immobilienkauf im Bestand	18
Energieberatung	18
Denkmalschutz	18
Gute Planung ist alles	20
Aus Ideen werden Zeichnungen	20
Freiraum für Landschaft	21
Bauen mit Weitblick	21
Wohnen in jedem Alter	22
Gute Beratung zählt sich aus	23
Ein Gedanke nimmt Gestalt an	24
Bauen nach Plan	24
Sicherheit auf der Baustelle	25
Auf der Baustelle	26
Ausschreibung und Vergabe	26
Jetzt geht's los	27
Abnahme und Schlussrechnung	28
Dokumentation und Hausakte	28
Energieeffizient bauen	29
Das richtige Konzept	29
Energieeinsparverordnung (EnEV)	29
Energieausweis	30
Mehr als Effizienz: Energieberatung durch den Architekten	31
Energieberatung-vor-Ort (BAFA)	31
Kreislaufwirtschaft	31
Finanzierung	32
Gute Beratung macht sich bezahlt	32
Fördermittel	32
Instandhaltungskosten	32
Landesförderung	32
Eigentum verpflichtet	34
Bauherren-Haftpflichtversicherung	34
Unfallversicherung der Bauberufsgenossenschaft	34
Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung	35
Gebäudeversicherung	35
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung	35
Risiko-Lebensversicherung	35
Hausratversicherung	35
Bauen für Handwerk, Handel und Gewerbe	36
Optimale Betriebsabläufe durch Gebäudeplanung	36
Architektur als Marketinginstrument	37
Nachhaltiges Immobilienmanagement	37
Die Arbeit des Architekten	38
Vertrauen entscheidet	38
Der Innenarchitekt	39
Innenarchitekten versetzen Wände und gestalten Räume	39
Der Landschaftsarchitekt	40
Freiraum mit Außenwirkung	40
Der Stadtplaner	40
Stadt braucht Planer	40
Der Architektenwettbewerb	42
Ein guter Weg zur besten Lösung	42
Die Architektenkammer im Netz	42
Mit der Maus zum Haus	42
Initialberatung Modernisierung	43
Ein Rechenbeispiel	43
Bauen von A bis Z	44
Adressen	48
Impressum	50

Vorwort



Die Freiheit, seine Zukunft selbst zu gestalten, ist ein Grundrecht für jeden Bürger in unserem Land. Für die meisten Menschen ist der persönliche Lebensraum Inbegriff von Freiheit und Individualität. Wenn auch Sie davon träumen, sich in Ihren eigenen vier Wänden zu verwirklichen, dann sind Sie bei der Architektenkammer Rheinland-Pfalz in guten Händen. Die Architekten und Innenarchitekten beraten Sie und helfen Ihnen bei der Realisierung Ihrer Wohnträume, damit Sie in Zukunft Ihre persönliche Freiheit leben können.

Bevor Ihre Wünsche und Vorstellungen Gestalt annehmen, sind viele wichtige Entscheidungen zu treffen: Neubau oder Altbau, Raumaufteilung und Ausstattung, Standort und Grundstück, Finanzierung, mögliche Förderungen und vieles mehr. Hauserben, Firmengründer und junge Familien finden derzeit günstige Bedingungen vor, ihren Traum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Öffentliche Fördermaßnahmen für das Bauen im Bestand und zinsgünstige Darlehen helfen auch Haushalten mit knappem Budget, den Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren. Sorgfältige Planung, angemessenen Bauweise und optimale Teamarbeit von Bauherr, Architekt und Handwerkern sind wichtige Bausteine auf dem Weg zum eigenen Zuhause. Vorausschauendes Planen und Bauen garantiert eine werthaltige Investition und eine gute Vorsorge für das Wohnen im Alter. Bei Altbauten kann der Grundriss den wechselnden Anforderungen der Bewohner angepasst, bei Bedarf auch barrierefrei oder barrierearm umgestaltet werden. Das gewährleistet die Wohn- und Lebensqualität für die älter werdende Gesellschaft auf finanziell tragbare Art und Weise.

Die Energieeffizienz beeinflusst die Qualität neuer Gebäude und besonders modernisierter und umgestalteter Altbauten. Zukunft sichern heißt, mit Energie und damit auch den zu erwartenden Kosten bewusst und verantwortungsvoll umzugehen. Angesichts der Begrenztheit von Gas, Öl und Kohle ist energieeffizientes Planen und Bauen ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich notwendig. Bei Bestandsgebäuden können durch umfassende Analysen und zielgerichtete individuelle Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen Wohnkomfort und Energieeffizienz verbessert werden. Mit Hilfe eines Architekten lassen sich die komplexen Aufgaben rund um ein Bauvorhaben

zuverlässig bewältigen. Ob ein klassischer Neubau, ein Umbau oder eine Sanierung – der Architekt erarbeitet gemeinsam mit Ihnen Lösungen, die Ihren Wünschen, Anforderungen und Möglichkeiten entsprechen.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Handbuchs für Bauherren steht der private Wohnungsbau, Sie finden aber auch Informationen zu anderen Bauaufgaben wie Gewerbebau oder Freiraumgestaltung. Bei allem, was es beim Bauen zu bedenken gibt, möchten wir Sie mit diesem Handbuch unterstützen – von der ersten Vorüberlegung bis zu Entscheidungen über Lage, Nutzung, technische Ausstattung, Finanzierung und Vertragsgestaltung. Nach dem Motto: Mehr Information bedeutet mehr Wissen. Und mehr Wissen heißt weniger Fehler. Wer gut informiert ist, baut besser, sicherer, kostengünstiger und schneller. Mehr Wissen schafft also mehr Wert für Ihr Haus.

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz wünscht Ihnen viel Freude und Erfolg beim Planen und Bauen!

Ihr
Gerold Reker
Präsident

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 Wohnträume 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 ein 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 Reihenhauses?
- [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 Gelände-/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.

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

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.

Platz zum Wohnen

Eigener Grund und Boden ist für viele Menschen genauso wichtig wie ein eigenes Haus. Bevor es also ans Bauen geht, brauchen Sie ein passendes Grundstück. Die entscheidenden Faktoren dabei sind Lage und Infrastruktur. Sie beeinflussen in aller Regel auch den Preis. Wägen Sie ab, ob Sie sich am jeweiligen Ort wohlfühlen können und ob die Umgebung zu Ihren Anforderungen passt. Denken Sie auch an die demographische Entwicklung. Ein Architekt, der die regionalen Pläne und Vorschriften kennt, kann die Vor- und Nachteile des Baulandes in Ihrer Wunschregion beurteilen und Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Lassen Sie sich Zeit

Machen Sie bei der Wahl des Grundstücks keine Kompromisse. Schließlich investieren Sie viel Geld in Grund und Boden und werden in den kommenden Jahren oder Jahrzehnten darauf leben. Überlegen Sie gut, was Ihnen wichtig ist und setzen Sie Prioritäten. Für Familien sind nahe gelegene Einrichtungen

wie Spielplätze, Kindergärten oder Schulen von großer Bedeutung. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung kann ebenso eine Rolle spielen wie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Wenn es Ihnen heute nichts ausmacht, Tüten weit zu schleppen, kann das im fortgeschrittenen Alter ganz anders aussehen. Natürlich wollen Sie in Ihrer neuen Umgebung auch Ihre Freizeit genießen. Ein großer Garten kann der Erholung dienen, bedeutet allerdings auch viel Arbeit. Denken Sie an Ihre aktuelle und künftige Lebenssituation und an Faktoren, die das Wohnen im vorgeführten Alter angenehmer machen. Beachten Sie städtebauliche Vorschriften für Baugebiete, die besondere Rahmenbedingungen vorgeben, z. B. die Anzahl der erlaubten Geschosse oder die festgesetzte Dachform. In älteren Baugebieten kann sich die Bebaubarkeit auch nach den Besonderheiten der näheren Umgebung richten. Auskunft darüber gibt der Bebauungsplan, den Sie bei der Gemeinde oder dem zuständigen Bauamt erhalten. Bei Fragen und Überlegungen zum

Thema Grundstückssuche hilft Ihnen auch die Checkliste Grundstückssuche (Seite 16).

Eine zentrale Rolle bei der Grundstückssuche spielt natürlich der Preis. Informieren Sie sich über den aktuellen Preisspiegel bei den Gutachterausschüssen der Gemeinden. Bei neuen Grundstücken müssen Sie auch mit Erschließungskosten rechnen. Die Kosten für den Straßenausbau, die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom durch die Versorgungsträger sind nicht unerheblich und schlagen extra zu Buche. Erkundigen Sie sich, ob bei schon erschlossenen Grundstücken in Kürze mit Kosten für die Straßen- oder Kanalsanierung nach dem Kommunalabgabengesetz zu rechnen ist.

Grundstückssuche

Die schwierigste Etappe auf dem Weg zum Eigenheim ist oftmals die Suche nach dem geeigneten Grundstück. Einerseits brauchen Sie Geduld und Hartnäckigkeit, andererseits ist unter Umständen schnelles Handeln

gefragt, wenn beispielsweise neues Bauland erschlossen wird. Nutzen Sie die Hilfe eines Architekten. Er hat Kontakte, kann sich für Sie umhören und mit den entsprechenden Experten reden. Vielleicht kommen Sie so schneller an Ihr Wunsch-Grundstück. Wenn Sie auf eigene Faust ein Stück Land suchen, sprechen Sie am besten mit den Anwohnern des Wohnviertels, das Sie interessiert. Die Nachbarn kennen vielleicht den Eigentümer des einen oder anderen freien Grundstücks. Manchmal erhalten Sie auch bei der Stadtverwaltung Informationen über Grundstücke und deren Eigentümer. Verschaffen Sie sich einen Überblick über Angebot und Preis. Studieren Sie Anzeigen von Privatleuten und Maklern in Zeitungen und im Internet. Sie können auch selbst eine Anzeige aufgeben oder einen Makler beauftragen. Vielerorts haben Banken und Sparkassen eine eigene Immobilienabteilung mit interessanten Angeboten. Eine weitere Möglichkeit, an ein Grundstück zu kommen, sind Zwangsversteigerungen. Doch nicht jedes zu versteigernde Land ist auch für Ihr Bauvorhaben geeignet. Denken Sie bei Ihrer Suche nicht nur an Neubaugebiete. Echte Perlen in gewachsener Umgebung können auch innerörtliche Grundstücke sein. Baulücken oder mindergenutzte Grundstücke bieten oft ungeahnte Möglichkeiten. Denken Sie neben Umbau und Sanierung alter Häuser auch über Abriss und Ersatzneubau nach.

Kompetente Ansprechpartner in allen Fragen rund um das Thema Grundstück sind die Architekten vor Ort. Sie können Ihnen in den meisten Fällen genau sagen, was von einem angebotenen Grundstück zu halten ist. Sie kennen auch die Umgebung und die Planungen für die Zukunft der Region.

TIPP

Eine Übersicht der Bodenrichtwerte für einen Großteil der Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz erhalten Sie beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation in Koblenz. Mehr Informationen dazu finden Sie auch unter: <http://www.lvermgeo.rlp.de>



Ein Refugium im Grünen, Weidingen | Architektin
Anja Axt, Axt Architekten Trier | © Dirk Axt, Trier

Grundstückskauf und Vertrag

Haben Sie ein Grundstück in die engere Wahl gezogen, überstürzen Sie nichts. Ein Grundstück ist nicht in jedem Fall ein Bauplatz bzw. bebaubar. Beachten Sie mögliche Auflagen der Städte und Gemeinden. In manchen Baugebieten sind beispielsweise nur bestimmte Dachformen und -farben erlaubt, in anderen gibt es Einschränkungen bei der Anzahl der Geschosse bzw. zur maximalen Bauhöhe. Solche Vorschriften können Ihre Wunschvorstellungen unter Umständen beeinflussen.

Damit es bei Baubeginn keine unangenehmen Überraschungen gibt, holt der Architekt für Sie erste Erkundigungen bei der zuständigen Baubehörde ein. Im **Flächennutzungsplan** können Sie die geplante Entwicklung im Gemeindegebiet ablesen und sehen, ob Ihr Traumgrundstück unter einer künftigen Autobahnbrücke liegt oder in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gewerbegebiet geplant ist. Der **Bebauungsplan** gibt unter anderem Auskunft über die zulässige Nutzung des Grundstücks, die Größe der Bau- und Gartenfläche, die Anzahl der Geschosse und besondere Auflagen zur Entwässerung und Gestaltung. Die in der

Nachbarschaft vorhandene Bebauung und Nutzung kann die Art und Weise Ihres Bauvorhabens bestimmen. Liegt kein verbindlicher Bebauungsplan für das zulässige Bauvorhaben vor, empfiehlt sich eine Ortsbegehung.

Ein Blick in das Grundbuch zeigt, ob das Grundstück durch Hypotheken belastet ist, die Sie als neuer Eigentümer natürlich nicht mitkaufen wollen. Auch Angaben über so genannte **Grunddienstbarkeiten** sind von großer Bedeutung. Das sind Rechte Dritter an dem Grundstück, etwa ein Wegerecht der Nachbarn sowie Kanal- oder Leitungsrechte. Es lohnt sich auch, ins Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsicht zu schauen. Durch **Baulasten** können Rechte zu Ihren Gunsten oder zu Gunsten Dritter gesichert sein. Handeln Sie beim Grundstückskauf besser nicht auf eigene Faust. Ein Architekt kann am besten beurteilen, inwieweit solche Lasten Ihre Bau- oder Finanzierungspläne behindern. Um sicherzugehen, dass Ihr Bauvorhaben auf dem vorhandenen Untergrund auch zu realisieren ist, ziehen Sie einen Fachingenieur hinzu, der ein **Bodengutachten** erstellen kann. Eine Baugrunduntersuchung klärt

neben der Tragfähigkeit des Bodens auch mögliche Gefährdungen bei Hanglage des Grundstücks oder drückendem Grundwasser und deckt eventuell vorhandene Verunreinigungen auf.

Wenn Sie sicher sind, Ihr Traumgrundstück gefunden zu haben, ermitteln Sie zunächst den tatsächlichen Wert des Areals. Setzen Sie sich für die Kaufverhandlungen ein Limit. Erkundigen Sie sich, ob zusätzlich Erschließungskosten anfallen und in welcher Höhe. Verhandeln Sie trotz aller Begeisterung hart um den Preis. Führen Sie gegebenenfalls qualitäts- und damit wertmindernde Faktoren, wie schwierigen Baugrund oder andere Störfaktoren ins Feld. Der Kaufvertrag über das Grundstück muss von einem Notar beurkundet werden. Üblicherweise wählt der Käufer den Notar aus. Ihr Architekt kann Sie auch dabei beraten. Achtung: Der Notar beurteilt den Vertrag lediglich danach,

ob er gegen gesetzliche Regelungen verstößt. Eine vom Notar aufgesetzte Vertragsurkunde ist keine Garantie, dass Ihre Interessen ausreichend berücksichtigt werden. Vor der Beurkundung ist es deshalb ratsam, sich den Kaufvertrag zusenden zu lassen und ihn sorgfältig zu prüfen. Beziehen sich Passagen des Vertrags auf Karten, Pläne, Zeichnungen und andere Schriftstücke, müssen diese der Vertragsurkunde beigelegt sein. Der Kaufpreis sollte im Vertrag exakt festgehalten sein, zumindest in Form eines Quadratmeterpreises angegeben werden. Vereinbaren Sie vertraglich, dass Ihnen der Verkäufer die Freiheit von Altlasten und die tatsächliche Quadratmeterzahl des Grundstücks zusichert. Bezahlen Sie den Kaufpreis erst, wenn eine so genannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Sie sichert Ihnen die Rechte am Grundstück bis zur endgültigen Eintragung im Grundbuch, denn erst mit dem Eintrag gehört das Grundstück wirklich Ihnen.

TIPP

Sparen Sie nicht am falschen Ende. Wenn Ihr Architekt vor einer größeren Umbau- oder Sanierungsmaßnahme eine umfassende Bestandsaufnahme für erforderlich hält, erscheint Ihnen der Aufwand vielleicht übertrieben. Um Risiken zu reduzieren, die letztlich Sie als Bauherr treffen, nehmen Sie den Rat des erfahrenen Fachmannes an.

Fassadensanierung, Kleinwallstadt | Architekt Christoph Trenner, Spreier Trenner Architekten, Dreis © Christine Kirchner, Kleinwallstadt

CHECKLISTE

Welches Grundstück passt zu mir? (ankreuzen)

Lage	Beschaffenheit	Nachbarn
☐ Stadt Land Dorf	☐ Größe	☐ Singles junge Menschen
☐ Neubaugebiet	☐ Ausrichtung (Himmelsrichtung)	☐ Familien mit Kindern
☐ Altes Viertel	☐ Blickbeziehungen	☐ Ältere Menschen
☐ Naturnähe (Park)	☐ Garten Bewuchs	☐ Keine Nachbarn
☐ Lärm	☐ Immissionen	☐ Soziale Struktur des Viertels
☐ Entfernung zur Innenstadt	☐ Platz für Garage	
☐ Entfernung zum Arbeitsplatz		

Grundstücke im Außenbereich von Ortschaften sind keine Baugrundstücke. Sie dürfen nur in Ausnahmefällen bebaut werden.

Infrastruktur	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Wenn kein Bebauungsplan vorliegt:
☐ Öffentliche Verkehrsmittel Bahnhof	Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt:	Wie sind Art und Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft?
☐ Verkehrsanbindung Autobahn		
☐ Spielplatz	Welche Plangebietsausweisung gilt?	☐ Ist Wohnbebauung allgemein zulässig?
☐ Kindergarten Schulen	Welche bauliche Ausnutzung ist zulässig?	☐ Ist eine gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft vorhanden oder zulässig?
☐ Universität	☐ Gibt es eine Gestaltungssatzung?	☐ Ist die Erschließung gesichert?
☐ Krankenhaus Arzt	☐ Ist die Erschließung gesichert?	
☐ Soziale Einrichtungen	☐ Gibt es eine Veränderungssperre?	
☐ Geschäfte		
☐ Sportstätten		
☐ Kulturelles Angebot		



TIPP

[A] Wenn Sie bei neuen Baugebieten als einer der Ersten kaufen, haben Sie die größte Auswahl und können sich die beste Lage aussuchen. Der Nachteil ist, dass Sie nur an Hand des Bebauungsplans einschätzen können, wie sich das Baugebiet entwickelt.

[B] Gehen Sie keine Kompromisse beim Wohnumfeld ein. Gibt es störende Betriebe oder landwirtschaftliche Einrichtungen in der Umgebung? Auch nahe gelegene Kläranlagen, Flugplätze, stark befahrene Straßen oder Sportanlagen können auf Dauer sehr störend sein. Schauen Sie in die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) der Gemeinde und informieren Sie sich über die geplante Entwicklung in der Nachbarschaft.

[C] Die Tragfähigkeit des Bodens und die Lage des Grundwasserstandes können die Gründungskosten stark beeinflussen. Frühzeitige Informationen und ein Gutachten bieten die beste Gewähr vor Überraschungen.

[D] Wenn Sie über die Bodenqualität eines Grundstücks im Zweifel sind, fragen Sie die Abfallbehörde des Kreises nach dem Altlastenkataster. Sie können auch einen Blick in die Bodenkarte des geologischen Landesamtes werfen. Um sicherzugehen, bestehen Sie im Kaufvertrag auf einer entsprechenden Zusicherung des Verkäufers.

[E] Erkundigen Sie sich, ob der gewünschte Baugrund früher ein Industriestandort oder eine Müllkippe war. Falls der Boden mit Umweltgiften belastet ist, ist von diesem Grundstück dringend abzuraten.

Immobilienkauf im Bestand

Gebrauchte Häuser haben viele Vorzüge. Der Besitzer weiß von Anfang an, was er an dem Gebäude hat. Er kann die Nachbarn kennenlernen, hat unter Umständen schon einen großen, angelegten Garten und kennt die Wege zu Geschäften, Schulen und zum Theater. Was für die Lage und Infrastruktur eines neuen Grundstücks gilt, ist auch beim Kauf einer bestehenden Immobilie zu beachten. Die Beratung und Einschätzung durch Fachleute ist bei Bestandsbauten fast noch wichtiger als bei einem Grundstück. Architekten und Innenarchitekten haben ein geschultes Auge für die Qualität der Bausubstanz und entdecken schnell typische oder versteckte Mängel, da sie wissen, wo sie suchen müssen.

Der Architekt oder Innenarchitekt bewertet die Möglichkeiten des Umbaus, einer energetischen Sanierung beziehungsweise des Anbaus oder der Aufstockung. Er kann beurteilen, ob sich die individuellen Wünsche im ausgewählten Bestandsbau realisieren lassen. Parallel dazu ermittelt er, was baurechtlich erlaubt ist. Dürfen Flachdächer aufgesattelt werden? Sind Anbauten im Süden möglich? Er prüft, ob sich die aktuelle Planungen mit den finanziellen Möglichkeiten des Bauherren decken. Auch bei der Frage, ob sich das Ganze lohnt, kann der Architekt Sie beraten, indem er mehrere Objekte vergleicht, die preislich von der Ausstattung und Lage her in Frage kommen. Mit einem Experten an Ihrer Seite haben Sie auch einen guten Verhandlungspartner gegenüber dem Verkäufer. Ein Architekt oder Innenarchitekt gibt Ihnen schlagkräftige Argumente an die Hand, um einen angemessenen Preis auszuhandeln. Er prüft das Angebot, damit Sie nicht mehr zahlen als das Objekt wert ist. Übrigens: Der Energieausweis für das Gebäude muss vom Verkäufer vorgelegt werden.

Energieberatung

Um die energetischen Schwachstellen des Gebäudes und der Heizungsanlage kennenzulernen, beauftragen Sie einen zertifizierten Energieberater oder einen Architekten mit einer „Energieberatung-vor-Ort“. So vermeiden Sie böse Überraschungen bei der Jahresendabrechnung. Mit der Bestandsanalyse erhalten Sie neben der Analyse des aktuellen Zustandes erste Vorschläge zu Sanierung oder Erneuerung und eine Kostenaufstellung.

Eine qualifizierte Energieberatung hilft dem Ratsuchenden dabei, die energetischen Schwachstellen des Gebäudes und der Heizungsanlage zu finden und eine richtige, für ihn passende Entscheidung über energiesparende Maßnahmen am und im Gebäude zu treffen. Optimal ist es, wenn die Energieberatung getrennt vom Verkauf von Produkten und Dienstleistungen rund um das Energiesparen abläuft.

Denkmalschutz

Steht ein Objekt unter Denkmalschutz, sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen. Der Architekt holt für Sie die notwendigen Erkundigungen beim Denkmalschutzamt ein und bringt in Erfahrung, ob Ihre baulichen Wünsche erfüllt werden können. Bei richtiger Planung lassen sich auch in denkmalgeschützten Gebäuden An- und Ausbauten oft realisieren. Unter günstigen Umständen profitieren Sie als Bauherr sogar von Steuervorteilen und staatlichen Fördermitteln. Der erfahrene Architekt oder Innenarchitekt spart Ihnen nicht nur Behördengänge, sondern auch bares Geld. Beispielsweise können alle Kosten zur Sanierung eines selbstgenutzten Denkmals von der Steuer abgesetzt werden. Voraussetzungen dafür sind allerdings professionelle Planung, behördliche Abstimmung und lückenlose Abrechnung der Baumaßnahme.



NEBENKOSTEN

[A] Die Grunderwerbsteuer beträgt 5 % vom Kaufpreis. Erst wenn das Geld in Rheinland-Pfalz an das Finanzamt überwiesen ist, werden Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

[B] Erschließungskosten, falls nicht im Kaufpreis enthalten

[C] Notar- und Gerichtskosten von circa 1,5 % des Kaufpreises

[D] Mögliche Kosten für ein Bodengutachten

[E] Evtl. Maklercourtage von 5 – 7 % des Kaufpreises (die Hälfte übernimmt unter Umständen der Verkäufer)

TIPP

Welche Sanierungsmaßnahmen sind dringend nötig? Wo sind Energiemaßnahmen sinnvoll? Ist eine geplante Aufstockung so möglich?

Zwei Stunden zielgerichteten Expertenrat bieten Architekten zum Honorar von 210 Euro inklusive Mehrwertsteuer an (Stand März 2016). Ob Umbau, Modernisierung oder Ausbau, jedem Interessenten steht die sachkundige und unabhängige Architektenberatung offen. Mehr zu dieser „Initialberatung Modernisierung“ erfahren Sie auf Seite 43.

Beide Bilder: **Umnutzung Scheune zu Wohnraum, Mertesdorf** | Architekt Carsten Schulz, Trier
© Thorsten Ortheil, Konz

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.

Haus Bitter | Architekt Mark Rafael Radtke und Architekt Andreas Keffel, Landau © Andreas Keffel, Landau



TIPP

Beratung zum Barrierefreien Bauen und Wohnen

Architekten der Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ beraten zu Fragen des barrierefreien Bauens und Wohnens sowie zu weiteren individuellen Wohnproblemen. Die Fachleute geben darüber hinaus Tipps zu Hilfsmitteln und machen Vorschläge zur Umgestaltung der Wohnung. Auch die Beratung zu planerischen und bautechnischen Fragen, zu entstehenden Kosten sowie zu finanziellen Fördermöglichkeiten gehören zu ihrem Beratungsgebiet. Und zwar im Fall der Fälle, aber auch für junge Menschen, die ihr Zuhause vorausschauend bauen oder umbauen möchten.

Landesberatungsstelle
Barrierefrei Bauen und Wohnen
Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz

Telefon: 06131 – 22 30 78
E-Mail: barrierefrei-wohnen@vz-rlp.de

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, Kassel | © 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).

Auf der Baustelle

Ausschreibung und Vergabe

Wenn der Ausführungsplan fertig ist, wird festgelegt wer die Arbeiten ausführt. Es gibt Arbeiten, die Sie als Bauherr in Eigenleistung erbringen können. Mit dieser „Muskelhypothek“ können Sie zur Kostensenkung des Bauprojekts beitragen. Allerdings sollten Sie sich genau mit Ihrem Architekten abstimmen. Beispielsweise lohnt es sich kaum, Dämmmaterial in Eigenregie zu kaufen, zur Baustelle zu transportieren und zwischen den Dachsparren zu verlegen. Solche Leistungen bekommen Sie von Baufirmen innerhalb eines Paketpreises oft günstiger, da Großkunden wesentlich preiswerter einkaufen. Wenn Sie in Eigenleistung mitbauen wollen, muten Sie sich nur Arbeiten zu, die Sie beherrschen und die Sie zeitlich nicht zu stark beanspruchen. Am besten sprechen Sie mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten, welche Eigenleistungen Sinn ergeben und tatsächlich Zeit und Geld sparen. Wichtig ist dabei, dass Sie Eigenleistungen terminlich genau mit dem Bauablauf

abstimmen, um nachfolgende Arbeiten nicht zu stören. Schätzen Sie die Ersparnis durch Eigenleistungen nicht zu optimistisch ein und bedenken Sie, dass Ihr Zeitbudget beruflich oder familiär bedingt begrenzt sein könnte. Ihr Architekt fertigt für die zu vergebenden Arbeiten eine Massenermittlung und eine Leistungsbeschreibung an und bereitet die Ausschreibung vor. Darin steht genau, wie, womit und mit welchen Neben- und Zusatzleistungen die Arbeiten ausgeführt werden sollen. Die Ausschreibungen sind entscheidend für die Festlegung der Qualität der auszuführenden Arbeiten. Handwerker und Baufirmen, die in Frage kommen, erhalten dann die Ausschreibungsunterlagen mit der Bitte, ein Angebot einzureichen. Die Erfahrung des Architekten hilft bei der Beurteilung von Angeboten und Leistungsfähigkeit der Handwerker und Baufirmen. Bewertungskriterien bei der Vergabe sind nicht allein der Preis, sondern auch die zu erwartende Qualität und – ganz wichtig – die Zuverlässigkeit der Handwerker.

Aufgrund der nun ausgewählten Leistungen und der zu erwartenden Nebenkosten (Honorare für Architekten und Ingenieure, Gebühren für Behördenleistungen, Gutachten und Finanzierung) errechnet der Architekt den präzisen Kostenanschlag. Damit ist nun ziemlich genau abzusehen, wie teuer die Baumaßnahme wird. Ein wichtiges Steuer- und Kontrollelement ist der Bauzeitenplan. Er regelt, wie die einzelnen Gewerke ineinander greifen. Der Architekt legt darin fest, welche Arbeiten gleichzeitig und welche nacheinander zu erledigen sind.

Jetzt geht's los

Nach Vergabe der Gewerke – und falls nötig der Bestellung des SiGeKos – können die Bauarbeiten beginnen. In der Reihenfolge des Bauzeitenplans erledigen die Baufirmen und Handwerker ihre Arbeiten. Um das Entstehen von Baumängeln von vornherein zu vermeiden, ist eine intensive Kontrolle während der Bauarbeiten äußerst wichtig. Jede Verzögerung

kostet Zeit und Geld. Da die einzelnen Gewerke ineinander greifen und aufeinander aufbauen, kann jeder Rückstand eine Kette von weiteren Verzögerungen nach sich ziehen. Wenn beispielsweise die Installateure länger als geplant brauchen, können die Maler nicht anfangen, die Wände zu streichen.

Der Architekt oder Innenarchitekt kontrolliert deshalb regelmäßig die Baustelle und prüft die ausgeführten Arbeiten. Er trifft aktuell notwendige Entscheidungen und lässt diese gegebenenfalls in die baubegleitende Ausführungsplanung einfließen. Das ist besonders wichtig bei Altbauten, deren Gemäuer und Bau-Details nicht immer den zugrunde liegenden Plänen entsprechen. Überraschungen sind – selbst bei einer sorgfältigen Bestandsaufnahme – nie ganz auszuschließen.

Damit die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen, bespricht der Architekt alle Änderungen und Aktualisierungen, die im Verlauf des Bauprozesses notwendig werden, mit Ihnen

TIPP

Gut geplant heißt viel gespart. Dieses Motto bewahrheitet sich oft beim Bauen, denn nachträgliche Änderungen sind kostspielig. Zu wenige Steckdosen im Haus können zum Beispiel ein Ärgernis sein und nachbessern ist aufwändig. Deshalb: besser frühzeitig und gründlich mit einem Architekten planen.

Wohnhaus Neubau | Architekt Michael Schneider,
Koblenz | © Achim Katzberg, Mainz



TIPP

Falls Sie während eines Baustellenbesuchs Änderungswünsche haben, beauftragen Sie nicht direkt die Handwerker, sondern sprechen Sie Ihren Architekten darauf an. Bedenken Sie, dass auch kleine Änderungen bisweilen weitreichende Folgen nach sich ziehen können, was die Kosten, den Zeitplan und die Gesamtkonzeption Ihres Bauvorhabens angehen. Um Missverständnisse auszuschließen, halten Sie am besten alle nachträglichen Änderungswünsche schriftlich fest.

und führt eine stetige Kostenkontrolle in Form einer Soll-Ist-Gegenüberstellung durch. Der Architekt ist in dieser Phase Ihr Bau-Controller, bei dem alle Fäden zusammenlaufen.

Abnahme und Schlussrechnung

Nach Fertigstellung der Arbeiten prüft der Architekt gemeinsam mit dem verantwortlichen Handwerker, in welchem Umfang die Arbeiten des Vertrages geleistet wurden. Bei diesem Vorgang, dem sogenannten „Aufmessen“, wird erbrachte Leistung in Länge und Breite gemessen bzw. in Stückzahl erfasst. Dieses Aufmaß wird dann Basis der Schlussrechnung. Pauschalverträge können dies vereinfachen.

Stellt der Architekt oder Innenarchitekt Mängel fest, muss die beauftragte Firma diese beheben. Ziel ist die mängelfreie Abnahme der Gewerke. Diese Abnahme ist eigentlich Aufgabe des Bauherren. Sie können allerdings davon ausgehen, dass bei einer professionellen Bauleitung durch den Architekten mit regelmäßigen Baustellenbesichtigungen und umfangreichem Controlling am Ende keine wesentlichen Mängel mehr zutage treten. Als Koordinator aller Gewerke ist der Architekt auch für das Gesamtwerk verantwortlich. Wenn am Ende doch noch ein Fehler erkennbar ist, wird der Architekt das für Sie klären.

Ist ein Gewerk abgenommen, stellen Handwerker oder Baufirma die entsprechende Teil- oder Schlussrechnung. Der Architekt prüft die Rechnungsstellung in Bezug auf die Ausschreibung und den Werkvertrag und reicht sie Ihnen zur Begleichung weiter.

Dokumentation und Hausakte

Es ist geschafft, Ihr Eigenheim steht und Sie können bald einziehen bzw. Ihr Objekt vermieten. Der Architekt hat Ihnen nun alle Bauunterlagen übergeben. Es empfiehlt sich, Rechnungen, Zeichnungen zu den einzelnen Planungs- und Bauphasen, Abnahmeprotokolle und Gutachten an einem sicheren Ort aufzubewahren. So haben Sie, falls Sie Ihre Immobilie später um-, ausbauen oder sanieren wollen, alle wichtigen Unterlagen schnell zur Hand. Sie können zum Beispiel in den Plänen erkennen, wo verborgene Leitungen und Rohre verlaufen. Außerdem dienen die Unterlagen als Nachweis in der Gewährleistungszeit der einzelnen Gewerke.

Energieeffizient bauen

Eine energieeffiziente Bauweise wirkt steigenden Heizkosten entgegen. Modernes Bauen ist wirtschaftlich und bringt durch den verbesserten Wärmeschutz mehr Behaglichkeit in Ihre Räume. Schon beim Entwurf achtet Ihr Architekt darauf, dass Ihr Haus möglichst wenig Energie verbraucht. Nur ein fachgerechtes Konzept kann die gewünschten Effekte bringen: behagliche Räume, reduzierte Kosten, Ressourcenschonung, Individualität und ein Höchstmaß an Lebensqualität. Egal, ob Sie einen Neubau planen, eine Immobilie im Bestand kaufen oder energetisch sanieren möchten.

Das richtige Konzept

Der Energieverbrauch eines Hauses oder einer Wohnung ist eine wichtige Kenngröße beim Erwerb oder bei der Modernisierung eines Gebäudes. Für den Altbau gilt ebenso wie für den Neubau: Die Kosten für den Betrieb eines Gebäudes übertreffen im Laufe der Jahre und Jahrzehnte die Bau- und Umbaukosten. Der Hauptanteil dieser Betriebskosten liegt im Energieverbrauch, und das bei einem langfristigen Anstieg der Energiepreise. Hinzu kommt, dass ein niedriger Energieverbrauch den Wert einer Immobilie erhält oder sogar steigert. Als Bauherr haben Sie die Möglichkeit, den Energieverbrauch selbst zu steuern. Das fängt bei jedem Gebäude mit der Wahl des Standorts, des Gebäudetyps und der geeigneten Baumaterialien an. Neben dem Einsatz von nachhaltigen Bau- und Dämmstoffen ist eine wirtschaftliche, gut dimensionierte Technik für Heizung und Warmwasserbereitung verantwortlich für die spätere Energiebilanz. Am wichtigsten ist, dass alle Maßnahmen sinnvoll aufeinander abgestimmt sind.

Auch die Sonnenstrahlung durch die Fenster liefert nutzbare Wärme. Diese Wärmegewinne sind im Süden am höchsten. Je geringer die Wärmeverluste eines Gebäudes sind, umso deutlicher wird der Beitrag der Sonneneinstrahlung zur Energiebilanz. Aus energetischen Gründen ist es also günstig, die größten Fensterflächen in Richtung Süden anzuordnen.

Weitere Energieeinsparmöglichkeiten bis hin zum Passiv- oder Energiegewinnhaus können Sie mit einem Architekten oder Innenarchitekten besprechen. Die zu erwartenden Energiekosten hängen von verschiedenen Faktoren ab: der wärmetechnischen Qualität der Gebäudehülle, der Lage einer Wohnung in einem Gebäude (Reihenhaus, freistehendes



Gebäude, etc.), den klimatischen Bedingungen des Standortes, der eingesetzten Anlagentechnik und deren Regelbarkeit und Wartung, dem eingesetzten Energieträger, sowie dem Verhalten der Gebäudenutzer. Das ganzheitliche Konzept eines Architekten schließt alle diese Faktoren mit ein. Unter Umständen können Förderprogramme zur Modernisierung von Wohneigentum und günstige Kredite und Zuschüsse der KfW-Förderung bei Neubau und energetischen Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel Fördermittel).

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Vor dem Hintergrund der weltweit begrenzten Energieressourcen und des drohenden Klimawandels macht die Bundesregierung mit Hilfe der Energieeinsparverordnung (EnEV) Mindestvorgaben für den Energiebedarf von Neubauten und zum Teil auch für bestehende Gebäude. Vier Faktoren bestimmen den Energiebedarf für die Beheizung und die Warmwasserbereitung eines Wohngebäudes:

- die Wärmedämmqualität der Gebäudehülle
- die Effizienz der technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung)
- der Standort mit seinen klimatischen Bedingungen
- das Nutzerverhalten

Neubau Kettenhäuser Trier-Petrisberg
Architekt Thomas Steffens, raumwandler Architekten, Trier

TIPP

Damit Sie Ihr Baubudget nicht aus dem Blick verlieren, richten Sie ein spezielles „Baukonto“ ein, über das Sie alle Rechnungen bezahlen, die das Bauvorhaben betreffen. So sind Sie vor unangenehmen Überraschungen geschützt.





Energetische Sanierung und Umbau, Dreis
Architekt Daniel Spreier, Spreier Trenner Architekten,
Dreis | © Daniel Spreier, Dreis

TIPP

Auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz finden Sie eine Liste von Energieausweis-Ausstellern unter www.diearchitekten.org. Weitere Berufsgruppen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind, werden in der EnEV benannt.

Die Verordnung gibt die Leitlinien für die ersten beiden Punkte vor; die letzten beiden Punkte werden im Wesentlichen von den Nutzern bzw. von den Bauherren beeinflusst. Da mit dem Neubau eines Hauses Fakten für die nächsten Jahrzehnte geschaffen werden, die die Betriebskosten maßgeblich bestimmen, ist es auch im Interesse der Baufamilien, auf einen möglichst niedrigen Energiebedarf zu achten. Niedrige Heizkosten, erhöhte Behaglichkeit und besserer Wiederverkaufswert sprechen auch bei Bestandsgebäuden für einen hohen Grad an Energieeffizienz. Was am harmonischsten zu Ihnen und Ihrem Haus passt, finden Sie am besten mit einem Architekten heraus.

Energieausweis

Es gibt grundsätzlich zwei Arten von Energieausweisen: einen auf Basis des errechneten Energiebedarfs und einen auf Basis des erfassten Energieverbrauchs. Der **Energiebedarfsausweis** stellt die Ergebnisse einer kompletten Berechnung des Gebäudes dar. Dabei gehen die Dämmwerte der Gebäudehülle sowie die technischen Eigenschaften der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung ein. Es wird ein theoretischer Endenergiebedarf in kWh pro m² und Jahr unter der Annahme eines standardisierten Nutzerverhaltens und unter durchschnittlichen klimatischen Bedingungen errechnet. Unterschiedliche Gebäude sind mit diesem

Ausweis leichter vergleichbar, weil der Wert unabhängig von den Nutzern und vom Standort ist. Der **Energieverbrauchsausweis** zeigt dagegen den durchschnittlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser der letzten drei Jahre. Witterungsbedingte Schwankungen werden dabei herausgerechnet. Dieser Ausweis bildet sehr stark das Nutzerverhalten der Bewohner der letzten Jahre ab. Damit wird es schwer, verschiedene Gebäude miteinander zu vergleichen. Käufer und Mieter können grundsätzlich aus dem Energieausweis ablesen, ob sie mit hohen oder niedrigen Energiekosten rechnen müssen. Damit ist er eine Entscheidungshilfe bei der Wohnungs- oder Haussuche und ermöglicht einen objektiven Vergleich verschiedener Objekte. Der Energieausweis dient zur Information der Verbraucher und sorgt für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt, so wie es zum Beispiel auch durch eine entsprechende Deklaration bei Elektrogeräten üblich ist. Der Energieausweis enthält generelle Modernisierungstipps zu Möglichkeiten der energetischen Verbesserung des Gebäudes und soll das Energieeinsparpotenzial der Immobilie aufzeigen. Der Energieausweis kann von Ihrem Architekten ausgestellt werden und ist zehn Jahre gültig. Beim Kauf einer fertiggestellten Immobilie steht der Energiestandard des Gebäudes bereits fest. Der Verkäufer übergibt dem Käufer bei der Abnahme der Immobilie die Baupläne und den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Energieausweis. Der Ausweis dokumentiert die energetische Qualität des Gebäudes und erfasst die wesentlichen energetischen Eigenschaften. Aussteller bei Neubauten ist der Planverfasser, in der Regel also der Architekt. Auch bei Eigentümer- oder Mieterwechsel von Immobilien und Wohnungen ist der Energieausweis vorzulegen. Vermieter und Verkäufer verfügen mit dem Energieausweis über ein zusätzliches Marketinginstrument, denn durch deutlich gestiegene Nebenkostenbelastungen ist Energieeffizienz längst zu einem Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt geworden.

Da ein Energieausweis ein relativ einfaches Instrument zur energetischen Bewertung von Gebäuden ist, ist dieser kein Ersatz für eine qualifizierte Energieberatung. Zu beachten ist, dass sich allein aus einem errechneten hohen

Energiekennwert noch keine Ursachen für den hohen Energieverbrauch ableiten lassen. Dazu ist zumindest eine genauere Diagnose, beispielsweise durch eine Energieberatung vor-Ort, erforderlich, die den baulichen Wärmeschutz, die Anlagentechnik (Heizungsanlage und evtl. Lüftungsanlage) und das Nutzerverhalten untersucht.

Mehr als Effizienz: Energieberatung durch den Architekten

Eine qualifizierte Energieberatung hilft dem Ratsuchenden dabei, eine richtige und für ihn passende Entscheidung über eine oder mehrere energiesparende Maßnahmen zu treffen. Dabei werden die technischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte der Maßnahmen transparent und für den Ratsuchenden verständlich dargestellt. Die Interessen und Wünsche sowie die finanziellen Möglichkeiten des Bauherren spielen dabei eine wesentliche Rolle.

Energieberatung-vor-Ort (BAFA)

Die „Energiesparberatung vor Ort“ ermöglicht eine detaillierte energetische Bestandsanalyse aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz und -technik. Vom Staat gibt es feste Zuschüsse zu den Kosten dieser Beratung in Höhe von

- bis zu 60 Prozent, max. 800 Euro, bei Ein- und Zweifamilienhäusern.
- bis zu 60 Prozent, max. 1.100 Euro, bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten (Stand Februar 2016).

Der Kunde einer Vor-Ort-Beratung hat außerdem eine Wahlmöglichkeit mit Blick auf den Inhalt des Energieberatungsberichts: Er kann wählen zwischen der Erstellung eines energetischen Sanierungskonzepts für

- die Sanierung des Wohngebäudes (zeitlich zusammenhängend) zum KfW-Effizienzhaus (Komplettsanierung) oder
- eine umfassende energetische Sanierung in Schritten mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen (Sanierungsfahrplan).

Lassen Sie sich von Ihrem Architekten beraten, welche Variante für Sie am sinnvollsten ist!

Der Beratungsbericht eignet sich auch als Berechnungsgrundlage, um später bei der KfW-Förderbank zinsgünstige Kredite für die Modernisierungsmaßnahmen Ihres Gebäudes zu beantragen. Diese spezielle Dienstleistung übernimmt gerne ein Architekt für Sie.

Kreislaufwirtschaft Bau

Energieeffizienz von Gebäuden wird oft nur an ihrem Wärmebedarf gemessen. Für eine energieeffiziente Bauweise spielen aber auch die eingesetzten Bauteile, die Rohstoffe und die zum Bauen verwendete Energie eine wichtige Rolle. Eine in den letzten Jahren neu hinzugekommene Herausforderung für die Architekten ist es, neben der Energieeffizienz in Planung und Bauausführung auch auf die Materialeffizienz der eingesetzten Konstruktionen und Bauteile zu achten – und zwar unabhängig davon, ob es um Neubau, Sanierung oder Umbau geht.

Bauen ist immer mit der Bereitstellung von Rohstoffen für die Herstellung von Baustoffen und ihrer Weiterverarbeitung zu Bauteilen verbunden. In der Regel werden diese Rohstoffe der Umwelt entnommen, sie werden transportiert, aufbereitet, verarbeitet und schließlich eingebaut. Jeder Arbeitsschritt braucht selbst Energie und es entstehen jeweils Abfälle. Da Bauabfälle den größten Teil des gesamten Abfallaufkommens darstellen, ist die Reduzierung bzw. die Verwertung von Bauabfällen ein wichtiges Ziel der nachhaltigen Kreislaufwirtschaft. Die eigentliche Herausforderung liegt darin, in der gesamten Verarbeitungskette von der Gewinnung über den Einbau bis zur Entsorgung möglichst wenig Abfall zu erzeugen.

Gebrauchte Baustoffe, die bei Rückbau, Umbau oder Sanierung von Bauwerken anfallen, sind zu wertvoll für die Entsorgung auf einer Deponie. Durch die Wiederaufbereitung von Abbruchmaterialien zu neuen Baustoffen, dem **Recycling**, können die natürlichen Rohstoffressourcen geschont und somit für die Zukunft länger verfügbar gemacht werden. Auf dem Weg zu einer Kreislaufwirtschaft ist es ein erster Schritt, die Verwendung rezyklierter Baustoffe zum Baustellenalltag werden zu lassen. Schon die Bauweise eines Gebäudes entscheidet über die Wiederverwendbarkeit der Baumaterialien. Alles, was später rezykliert werden soll, muss heute schon so geplant und verbaut werden, dass es sich später kostengünstig trennen und verwerten lässt.

Neben dem Fachwissen und der Kreativität der Architektenschaft sind hier auch Sie als Bauherr gefordert: Öffnen Sie sich für die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft!

TIPP

Unter www.diearchitekten.org finden Sie unter Architektenliste/Sachverständige anerkannte Architekten, die eine vom Staat (BAFA) geförderte und umfassende energetische Beurteilung Ihres Wohngebäudes durchführen.

WOHNKOMFORT und Energiekostenminderung im Gebäudebestand

Maßnahmen zur Energieeinsparung erhöhen auch den Wohnkomfort. Sie tragen zur Dichtheit des Gebäudes bei und helfen bei der Vermeidung von Schimmelpilzen. Wenn Sie ohnehin Ihr Haus instandsetzen oder modernisieren, sind diese Maßnahmen mit geringen Zusatzkosten wirtschaftlich durchführbar.

Finanzierung

Das A und O bei der Finanzierung ist eine gute Planung. Schließlich geht es um die Realisierung Ihrer Träume und Sie werden die nächsten Jahre in Ihren eigenen vier Wänden verbringen. Die wenigsten Menschen zahlen ihr Eigenheim aus der Portokasse. Der Normalfall ist die Baufinanzierung durch eine Bank. Je mehr Eigenkapital Sie einbringen, umso besser. Steuerliche Ersparnisse sollten nach Möglichkeit als Reserve dienen. Beraten Sie mit Ihrem Architekten, welche staatlichen Förderprogramme für Sie in Frage kommen und was das für die Planung und den Bauablauf bedeutet.

Gute Beratung macht sich bezahlt
Bei der Finanzierung Ihres Bauvorhabens sind zwei Größen ausschlaggebend: das Eigenkapital und die maximale monatliche Belastung. Ermitteln Sie zunächst die beiden Werte, um zu wissen, was Sie sich leisten können. Zum Eigenkapital gehören gespartes Geld, Versicherungen, die Sie sich auszahlen lassen, Aktien, Wertgegenstände, Bausparguthaben und Erbschaften. Experten empfehlen einen Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent der Gesamtbaukosten, den Rest müssen Sie über Kredite finanzieren. Prüfen Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben, um herauszufinden, wie hoch der Baukredit und damit die monatliche Belastung sein darf. Wieviel von Ihrem aktuellen Einkommen bleibt übrig für Tilgungsraten? Lebensgewohnheiten sind individuell verschieden, Erfahrungswerte des Architekten schlecht zu verallgemeinern. Unterziehen Sie sich aus diesem Grund einer kritischen Selbstprüfung. Führen Sie zum Beispiel mehrere Monate lang ein Haushaltsbuch, in dem Sie alle Ausgaben festhalten. Denken Sie neben den alltäglichen Ausgaben auch an folgende Posten:

- Gebühren für Gas, Wasser, Strom, Müll, Rundfunk, Fernsehen, Telefon und Internet
- Heizkosten
- Autokosten inklusive Steuern, Versicherung, Kraftstoff, Reparaturen und Parkgebühren
- Freizeitausgaben, insbesondere Urlaub
- Versicherungsbeiträge
- kommunale Gebühren
- Instandhaltungsrücklagen

Ziehen Sie alle Ausgaben von Ihrem monatlichen Netto-Einkommen ab und das Ergebnis ist der Betrag, den Sie zur Finanzierung einer Immobilie einsetzen können. Rechnen Sie nicht zu knapp und gehen Sie nicht davon aus, dass Sie künftig sparsamer leben und geringere Ausgaben haben. Kalkulieren Sie eher

mit dem Gegenteil und halten sich Reserven frei. Schließlich wollen Sie in Ihrem neuen Traumhaus ja nicht nur wohnen, sondern auch Ihr Leben genießen.

Fördermittel
Wenn Sie Wohnraum schaffen, bekommen Sie unter Umständen Geld vom Staat. Wohnungsbauprämien und Vermögenswirksame Leistungen sind staatliche Zulagen für Bauherren, die in der Summe eine erhebliche finanzielle Unterstützung darstellen können. Staatliche Förderprogramme berücksichtigen zum Teil auch die Bauweise. Interessant sind die verschiedenen zinsgünstigen Kredite der KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die besonders bei Energiespar-, Modernisierungs- und Gebäudesanierungsmaßnahmen greifen.

Instandhaltungskosten
Um den Wert Ihrer Immobilie zu erhalten, ist es ratsam, frühzeitig entsprechende Rücklagen für die Instandhaltung zu bilden. In welchem Umfang dies erforderlich ist, können Sie schon bei der Materialauswahl während der Planung beeinflussen. Beispielsweise erfordert eine verblendete Fassade weniger Pflege als eine geputzte. Ein Holz- oder Steinfußboden verursacht in den kommenden Jahren der Nutzung weniger Kosten als ein Teppichboden. Wenig beeinflussen können Sie dagegen den Erneuerungsbedarf technischer Anlagen wie Heizung und Lüftung. Bei der Pflege und Instandhaltung Ihres Hauses sollten Sie besonders auf die Bauteile achten, die der Witterung ausgesetzt sind, die stark beansprucht werden und die den Wert des Hauses nachhaltig bestimmen. Auch ein gepflegter Garten ist mit Investitionen verbunden, die mit der Zeit steigen können.

Landesförderung
Das Land Rheinland-Pfalz stellt über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Förderprodukte zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Wohnungsmarktsituation in Rheinland-Pfalz zur Verfügung. Den Neubau oder Kauf eines Eigenheimes bzw. einer selbstgenutzten Eigentumswohnung unterstützt die Investitions- und Strukturbank

Sanierung/Anbau an ein Fachwerkhaus, Siershahn
Architekt Andreas M. Schwickert, Fachwerk4 | Architekten BDA, Wirges

mit einem nachrangig gesicherten Darlehen zu erstrangigen Konditionen mit Zinsfestschreibungen bis zum Ende der Darlehenslaufzeit.

Für den Neubau von Mietwohnungen hält die Investitions- und Strukturbank zinsgünstige Darlehen mit einer Nullzinsphase von bis zu 10 Jahren bereit. Darüber hinaus können Tilgungszuschüsse zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere in Regionen mit starker Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum können zusätzliche Förderinstrumente wie der Ersterwerb sowie der Erwerb von Belegungsrechten mit zur Verbreiterung des Wohnungsangebots führen.

Förderangebote zu attraktiven Konditionen bietet die ISB für die Schaffung von betreuten Wohngruppen sowie Wohngemeinschaften, den Bau von Studierenden Wohnheimen sowie für die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende an.

Für die Modernisierung selbstgenutzten Wohneigentums sowie von vermietetem Wohnraum und von Studierenden Wohnheimen können Haus- und Wohnungseigentümer auf interessante Förderangebote zurückgreifen.

Ansprechpartner für alle Fragen der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz ist die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Mainz, Telefon: 06131/6172 1991.

Die Inhalte der einzelnen Förderprogramme sowie die aktuellen Zinssätze sind auf der Internetseite der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unter www.isb.rlp.de nachzulesen.

BUNDESFÖRDERUNG

Über die KfW Bankengruppe werden Förderprogramme des Bundes bzw. eigene Programme der KfW für den Bau, den Kauf, die Modernisierung oder Sanierung von Eigenheimen und zur Unterstützung von Beratungsleistungen bei der energetischen Sanierung gefördert. Dabei können je nach Programm Darlehen aber auch Zuschüsse bereitgestellt werden. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die energieeffiziente Sanierung der Wohnungsbestände gelegt. Hierfür gibt es zinsgünstige Darlehen und zusätzlich einen Tilgungszuschuss je nach KfW-Effizienzhaus-Standard. Mehr Informationen unter der kostenfreien Servicenummer 0800/539-9002 oder im Internet unter www.kfw.de.

Weitere Fördermittel für den Einsatz erneuerbarer Energien und hochenergieeffizienter Technologien erhalten Sie beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de).



TIPP

Weitere Förderprogramme finden Sie auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz www.diearchitekten.org im Bauherrenbereich beim Thema „Bauen und Wohnen“ sowie bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) unter www.isb.rlp.de im Bereich „Wohnraum“ und beim Finanzministerium Rheinland-Pfalz unter www.fm.rlp.de.

FÖRDERMITTEL

Fördermittel für den Erwerb, den Neubau und die Modernisierung von vorhandenen Wohnimmobilien werden von den Bundesländern – in Rheinland-Pfalz über die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Mainz – und vom Bund über die KfW Förderbank sowie über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zur Verfügung gestellt.

Eigentum verpflichtet

Sicher ist sicher – das gilt auf der Baustelle ganz besonders. Als Bauherr treten Sie in die Pflicht und müssen sich gegen eventuelle Schäden absichern. Auch wenn Ihr Bauprojekt abgeschlossen ist, lohnen sich bestimmte Versicherungen. Kommen zum Beispiel Personen auf Ihrem Grundstück oder durch Ihre Immobilie zu Schaden, können Sie als Besitzer haftbar gemacht werden. Wichtig und oft unterschätzt sind auch Elementarschadenversicherungen. Bei der Wahl der geeigneten Versicherungen gilt aber: nicht zu viel und nicht zu wenig. Beides kann sonst teuer werden.

Bauherren-Haftpflichtversicherung

Als Bauherr sind Sie für alles verantwortlich, was auf Ihrer Baustelle passiert und damit auch haftbar. Wo gehobelt wird, fallen Späne. Verletzungen und Sachschäden sind leider auf dem Bau nicht auszuschließen. Bei Unfällen oder Schäden, die nicht durch Fehlverhalten oder Selbstverschulden zustande gekommen sind, müssen Sie unter Umständen haften. Wenn zum Beispiel der Gehweg oder die Straße

neben Ihrer Baustelle beim Erdaushub mit Lehm verschmutzt wurde und eine Person ausrutscht, weil Sie nicht für die Reinigung gesorgt haben, müssen Sie haften. Schützen Sie sich schon vor dem ersten Spatenstich mit einer Bauherren-Haftpflichtversicherung. So sind Sie für die gesamte Bauzeit abgesichert, sofern diese zwei Jahre nicht überschreitet.

Unfallversicherung der Bauberufsgenossenschaft

Innerhalb einer Woche nach Beginn der Bauarbeiten müssen Sie Ihre Baumaßnahme bei der Bau-Berufsgenossenschaft (Bau-BG) anmelden. Dabei müssen Sie auch angeben, welche Handwerksunternehmen Sie beauftragt haben. Falls Sie bei Ihrem Bauvorhaben Arbeiten in Eigenleistung erledigen wollen und Ihnen dabei Kollegen, Freunde, Verwandte oder Nachbarn helfen, sind Sie als Bauherr verpflichtet, alle Helfer bei der Bau-BG anzumelden und deren Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Einen entsprechenden Anmeldefragebogen erhalten Sie bei der

Bau-Berufsgenossenschaft. Mit der Meldung sind alle Personen, die auf der Baustelle mithelfen, gegen Unfälle versichert, egal ob sie einen Lohn erhalten oder nicht. Der Schutz erstreckt sich auch auf den Weg von und zur Baustelle. Die Höhe des Versicherungsbeitrags richtet sich nach der Anzahl der verrichteten Helferstunden. Der Bauherr selbst und sein Ehepartner sind von der Meldepflicht ausgeschlossen und damit auch nicht mitversichert. Sie können sich jedoch freiwillig bei der Bau-BG versichern. Die Alternative dazu ist eine private Unfall- oder Berufsunfähigkeitsversicherung. Prüfen Sie, welche der beiden Versicherungen für Sie günstiger ist. Wichtiger als der Preis sind jedoch die enthaltenen Leistungen.

Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung

Baustellen sind oftmals leicht zugänglich. Als privater Bauherr können Sie Ihre Baustelle kaum rund um die Uhr sichern. Diebstähle sind auf privaten Baustellen leider keine Seltenheit. Immer wieder verschwinden sogar bereits installierte Teile wie Türen, Fenster oder Heizkörper. Dagegen schützen Sie sich mit der Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung. Diese spezielle Versicherung tritt je nach Anbieter auch bei Schäden durch höhere Gewalt, Fahrlässigkeit oder Böswilligkeit der beteiligten Handwerker oder Vandalismus in Kraft.

Gebäudeversicherung

Sinnvollerweise empfiehlt sich für Hausbesitzer eine (Wohn-)Gebäudeversicherung. Bei fremdfinanzierten Objekten verlangt die Bank meist einen Nachweis über eine solche Versicherung, die manchmal auch als Feuer- oder Gebäudebrand-Versicherung bezeichnet wird. Bis vor einigen Jahren war die Gebäudeversicherung sogar in einigen Bundesländern gesetzlich vorgeschrieben. Das zeigt, wie wichtig diese Versicherung ist. Mit der Gebäudeversicherung sind Sie üblicherweise gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel versichert. Versichert sind grundsätzlich die im Antrag bezeichneten Gebäude, Nebengebäude sowie Garagen. Festeinbauten, so z.B. eine Einbauküche oder Wandschränke, die der Nutzung zu Wohnzwecken dienen, sind ebenfalls mitversichert. Eine Gebäudeversicherung gilt schon während der Bauzeit für die oben genannten Schäden.

Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Diese Versicherung ist vor allem für Hausbesitzer oder Vermieter erforderlich und betrifft die Zeit nach dem Einzug. Damit versichern Sie sich gegen Personenschäden Dritter, die von Ihrem Grund und Besitz ausgehen. Hierzu zählen beispielsweise Unfälle durch nicht geräumte Fußwege, herabfallende Ziegel oder mangelhafte Beleuchtung. Eine erweiterte Form der Haus-Haftpflichtversicherung ist die Heizöltank-Haftpflicht. Sie ist für Besitzer von Ölheizanlagen dringend zu empfehlen. Falls beim Befüllen der Öltanks einmal etwas daneben geht, können die daraus resultierenden Umweltschäden teuer werden. Bereits geringe Mengen Öl reichen aus, um Gewässer und Trinkwasser zu verseuchen. Verantwortlich für solche Folgeschäden ist dafür der Besitzer der Öltanks.

Risiko-Lebensversicherung

Die Risiko-Lebensversicherung dient der Absicherung der Finanzierung Ihrer Immobilie. Es empfiehlt sich, eine Invaliditäts- oder Berufsunfähigkeitsversicherung mit abzuschließen. Wichtig sind diese Versicherungen vor allem für Ihre Angehörigen, Lebensgefährten oder Erben, falls Ihr Einkommen durch Krankheit, Unfall oder Tod gefährdet ist. Besonders bei langfristigen Finanzierungen ist die Risiko-Lebensversicherung inklusive der Invaliditäts-Vorsorge zu empfehlen, um die Abzahlung der Immobilie auch bei verringertem oder wegfallendem Einkommen aufrechterhalten zu können.

Hausratversicherung

Eine gute Hausratversicherung springt ein, wenn Feuer oder Leitungswasser die Wohnungseinrichtung beschädigt oder zerstört. Auch nach einem Einbruchdiebstahl ersetzt der Versicherer den Wert der gestohlenen Sachen. Außerdem sind Schäden durch einen Raub, nach Sturm, Hagel oder Blitzschlag, aber auch nach einer Explosion oder Implosion versichert. Immer lohnt hier ein Preisvergleich. Für die gleiche Wohnsituation und Versicherungssumme kann der Schutz günstig oder teuer sein.

TIPP

Achten Sie bei der Wahl Ihrer Versicherungen nicht nur auf den Preis, sondern vergleichen Sie die Leistungen und eingeschlossenen Risiken der jeweiligen Versicherung. Wenn Ihnen etwas unklar ist, fragen Sie bei den Versicherungsunternehmen nach.

Erweiterung Wohnhaus, Trierweiler-Sirzenich
Architekten Georg Otto Kersch, Edda Hansen, KE.DESIGN
Architekten, Trier | © Timo Lang, Trier



Bauen für Handwerk, Handel und Gewerbe

Büros, Werkstätten und Betriebsgebäude, die ihren Zweck erfüllen und möglichst wenig kosten, sind oft nichtssagende Standardlösungen von der Stange. Ob diese Gebäude organisatorisch für den Betriebsablauf (noch) optimal sind, wird oft nicht hinterfragt. Dabei kann eine durchdachte Gebäudeplanung die Betriebsabläufe in einem Unternehmen verbessern. Wie bei keiner anderen Bauaufgabe gilt hier das Prinzip des Pragmatismus'. Dabei reicht das Spektrum der Bauten für Handwerk, Handel, Dienstleistung, freie Berufe und Industrie von der kleinen Schreinerei bis zur großen Fabrik, von der Boutique bis zum Einkaufscenter. Gleichzeitig sind Gebäude die Visitenkarte des Unternehmens und damit oft Teil eines Marketingkonzepts. Wenn Sie rationalisieren, umstrukturieren oder erweitern wollen, dann verhelfen Ihnen die konzeptionellen Denkansätze der Architekten und Innenarchitekten zu kürzeren Wegen, vereinfachten Abläufen und einer Corporate Architecture.

Optimale Betriebsabläufe durch Gebäudeplanung

Die Optimierungsmaßnahmen Ihrer Betriebsabläufe, Produktionsprozesse, Verwaltungsabläufe und Kommunikationswege müssen ein integratives Konzept bilden. Wird der Architekt oder der Innenarchitekt frühzeitig in die Organisationsplanung eingebunden, können sinnvolle Grundsatzentscheidungen zur geeigneten Bauart, zur Anordnung der Geschäftsbereiche und Nutzungszonen – auch unter Berücksichtigung späterer Umnutzung, ja schon zur Grundstückswahl – getroffen werden. Im Einzelfall rät Ihnen der Architekt vielleicht sogar von einem vollständigen Neubau ab und erkennt für Ihren Bedarf viel ökonomischere Lösungen in bestehenden Gebäuden. Gute Gestaltung ist keine Kostenfrage. Es kommt nicht auf teure Materialien oder außergewöhnliche Konstruktionen an. Zielsetzung jedes neuen Baus – ob für Handwerk, Handel, Dienstleistung, freie Berufe oder Industrie – sollte sein, die eigene Identität aus dem Nutzungsanspruch und der jeweiligen örtlichen Situation zu entwickeln.

Gute und angemessene Architektur kann neue Kunden ansprechen oder einen Kundestamm, der auf Zuverlässigkeit und Realitäts-sinn Wert legt, halten. Sie spiegelt zudem den Anspruch des Unternehmens an seine Leistung und unterstreicht das Qualitätsversprechen an die Kunden. Neben sicheren Arbeitsplätzen und einem guten Einkommen steigern funktional geplante Arbeitsplätze in angenehm gestalteten Räumen die Zufriedenheit der Mitarbeiter. Sie fördern die Leistungskraft und folglich die Produktivität der Firma. Die Motivation der Mitarbeiter dient auch der Identifikation mit dem Unternehmen, was die Einsatzbereitschaft sichert. Ein attraktives Arbeitsumfeld hilft auch dabei, qualifiziertes Personal zu finden und zu halten. Dieser ursächliche Zusammenhang sichert die Qualität des Produkts und trägt zum wirtschaftlichen Erfolg und zur Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens bei.

Architektur als Marketinginstrument

In der starken Konkurrenzsituation am Markt werden Produkte und Dienstleistungen immer austauschbarer. Die Diskussionen um Corporate Identity und neue Unternehmenskultur zeigen, dass dem Erscheinungsbild eines Unternehmens in seinem wirtschaftlichen Wettbewerb große Bedeutung beigemessen wird. Gewerbebauten und ihre Umgebung sind ein wichtiger Faktor für das Image einer Firma. Unternehmen – gerade mittelständische – erkennen verstärkt, dass ein Umsetzen funktionaler Betriebsstrukturen in überzeugende architektonische Lösungen Ausdruck einer neuen Unternehmenskultur sein kann. Beispiele von gestalterisch und funktional guten Lösungen für Verwaltungs-, aber auch Betriebs- und Produktionsgebäuden zeigen, dass gerade erfolgreiche Unternehmen Form, Design und Architektur zu einem unverwechselbaren Profil im Rahmen ihrer Marketingstrategie nutzen.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Unternehmer wünschen sich kostengünstige Lösungen für Ihre Investitionen. Aber nicht immer sind kurzfristige Einsparungen auch nachhaltig. Die Herstellung eines Gebäudes macht nur 20 % der Kosten aus, die während der ganzen Lebensdauer der Immobilie anfallen. Ein Architekt berücksichtigt die langfristige Kalkulation der Betriebskosten. Mit ihm bauen Sie verantwortungsvoll und effektiv. Vorausschauende Planung begünstigt auch die Vermietbarkeit oder den Verkauf einer Betriebsimmobilie. Große Einsparpotenziale im laufenden Betrieb bringen die Integration fortschrittlicher Energie- und Klimatechniken. Wartungsfreundliche und reparable Konstruktionen, Oberflächen, die sich reinigen lassen oder flexible Raumkonzepte, die Veränderungen zulassen, sind wichtige Faktoren der Folgekostenberechnung einer Immobilie.



Bürogebäude, Frankenthal | Architekt Frank Wolf, P4_Architekten BDA, Frankenthal | © Daniel Wieser, Karlsruhe

Die Arbeit des Architekten

Der Architekt setzt sich voll und ganz für Ihre Belange als Bauherr ein. Er genießt Ihr volles Vertrauen und ist Gestalter, Berater, Konstrukteur und Manager zugleich. Er bringt Ihre Wünsche mit den Bauvorschriften, den örtlichen Satzungen und vor allem mit dem zur Verfügung stehenden Budget in Einklang. Er berücksichtigt die Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens, indem alle Planungsentscheidungen und die möglichen Alternativen rechtzeitig ins Verhältnis zu den damit verbundenen Kosten gesetzt werden. Der Architekt plant nach dem neuesten Stand der Technik, baut energiesparend und hilft Ihnen als Bauherr, aktuelle Fördermaßnahmen auszus schöpfen.

Vertrauen entscheidet

Ihr Architekt ist Ihr Partner. Er hilft Ihnen, Ihr Traumhaus zu bauen. Er konkretisiert Ihren Bedarf und entwirft Lösungsmöglichkeiten. Er zeichnet die Pläne und fügt die Nachweise anderer Fachingenieure zum Thema Standsicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz usw. bei. Der Architekt legt den Bauantrag bei der Behörde vor und arbeitet Auflagen

und Änderungswünsche der Behörde ein. Er schreibt die unterschiedlichen Bauleistungen aus und koordiniert und überwacht die ausführenden Firmen, setzt Termine und Fristen, behält die Gewährleistung im Auge und dokumentiert am Ende den Bau.

Beim Planen und Realisieren eines Gebäudes werden die unterschiedlichsten Wünsche und Erfordernisse gegeneinander abgewogen. Die fertigen Baupläne sind das Ergebnis etlicher konstruktiver Lösungsschritte, basierend auf Ihren Vorstellungen, dem Finanzierungsrahmen, der Lage und Beschaffenheit des Baugrundstückes, dem Bebauungsplan, dem von Bund und Ländern geschaffenen Baurecht, dem Nachbarschaftsrecht, dem Natur- und Landschaftsschutz und den kommunalen Bestimmungen. Die Liste könnte weiter fortgesetzt werden. . . . Die Pläne als Grundlage des Bauvorhabens sind also nicht alles, was die Leistung eines Architekten ausmacht. Seine Arbeit beginnt viel früher und reicht sehr viel weiter – Ihr Architekt begleitet Sie kompetent und von Anfang an durch Ihr Bauvorhaben.

Wenn Sie beim Wohnungs- oder Hauskauf einen fachmännischen Rat brauchen, auch dann können Sie die Dienste eines Architekten nutzen. Die Beratung dauert manchmal nur ein paar Stunden und muss nicht viel kosten. Dafür sparen Sie an anderer Stelle viel Geld, wenn nämlich Mängel oder Schäden rechtzeitig erkannt werden.

Der Innenarchitekt

Innenarchitekten sind Spezialisten für die gestaltende und funktionelle Planung von Räumen. Ob in einem Neubau oder in bestehenden Gebäuden, für den öffentlichen, geschäftlichen oder privaten Bereich, Innenarchitekten setzen Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche um. Bei den Innenarchitekten stehen künstlerisch-ästhetische Mittel wie Material, Farbe und Licht im Vordergrund. Funktionalität, Materialien und technische Aspekte spielen eine wichtige Rolle, wirtschaftliche, ökologische Gesichtspunkte gewinnen auch bei der Gestaltung von Innenräumen immer mehr an Bedeutung.

Innenarchitekten versetzen Wände und gestalten Räume

Mit ihren fundierten Kenntnissen über Farbe, Licht, Materialien und deren Gesamtwirkung im Raum sind Innenarchitekten die idealen Partner für raumbildenden Ausbau, Möbeldesign oder Umbau Ihrer Immobilie. Sie stehen Ihnen zur Seite bei der Gestaltung von Läden, Praxen, Restaurants und Hotels, Büros und Messeständen, Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern, Geschäftsräumen und natürlich bei Privatwohnungen.

Innenarchitekten können Räume völlig neu aufteilen und komplett anders erscheinen lassen, so dass sie eine größere Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Sie versetzen Wände, ordnen Funktionen, sorgen mit maßgeschneiderten Möbelkonzepten für Ordnung in der Wohn- und Arbeitswelt, lassen Verbindungen mit neuen Treppen entstehen, modernisieren die Haustechnik oder gestalten eine werbewirksame Fassade. Sie berücksichtigen bei ihrer Planung auch technische Aspekte wie Raumakustik und Raumklima. Faktoren, die Einfluss auf die Atmosphäre eines Raumes haben und zur Wohnlichkeit beitragen.



Aussichtsturm, Landau | Architekt Joachim Swillus, Swillus Architekten, Werder/ Havel | © Joachim Swillus, Werder / Havel

Ausgewiesene Innenarchitekten, die genau wie ihre Kollegen vom Hochbau Mitglieder der Architektenkammer Rheinland-Pfalz sind, besitzen eine Bauvorlageberechtigung für die mit ihren Berufsaufgaben verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden. Darunter fallen auch Sanierungen und Modernisierungen bzw. Um- und Ausbauarbeiten. Wenn Sie zum Beispiel die Umnutzung einer gebrauchten Immobilie planen oder die unmodernen Firmenräume Ihres Vorgängers in einen modernen, qualitätsvollen Arbeitsbereich verwandeln wollen, lassen Sie sich von einem Innenarchitekten beraten. Er kennt sich mit Brandschutzvorschriften, Denkmalaufgaben und Gestaltungssatzungen aus, berät Sie bei der Lichtgestaltung und Finanzierung und behält das Budget im Blick.

Die Kompetenz der Innenarchitekten liegt vor allem in der umfassenden Betreuung des Bauvorhabens und der Durchgestaltung auch kleiner Details. Sie beraten, planen, entwerfen und ermitteln die Baukosten, erarbeiten den Bauantrag und übernehmen die Bauüberwachung.





Ludwig-Schwamb-Grundschule Außenanlagen, Mainz | RAIBLE . Freie LandschaftsArchitekten + Ingenieure, Mainz | © Matthias Langer, Mainz

Der Landschaftsarchitekt

Jedes Bauwerk hat sein Umfeld, zumindest einen Vorplatz, manchmal einen Innenhof oder eine Wiese, im besten Fall einen Garten auf dem eigenen Grundstück. Auch dieser Freiraum will gestaltet sein. Garten- und Landschaftsarchitekten bieten sorgfältig abgestimmte Lösungen zu einem überzeugenden Gesamtbild. Ihr Terrain sind freie Flächen und Grünzonen. Bereits die Überarbeitung vorhandener Wege und Parkflächen eines Areals können aus einzelnen Zweckbauten ein gestalterisches Ensemble machen.

Freiraum mit Außenwirkung

Landschaftsarchitekten planen und gestalten Gärten und Außenanlagen. Sie betten Hochbauten in harmonische Anlagen ein, gestalten Gewerbegebiete und Wohnanlagen attraktiv, begrünen Fassaden, Dächer, Foyers, Parkdecks und verwandeln den eventuell nötigen Löschteich in ein wertvolles Biotop. Aufgaben, die auch für private Bauherren von Interesse sein können.

Für viele Menschen hat der Garten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Ob pflegeleicht oder repräsentativ, ein Landschaftsarchitekt kann aus der Wiese hinter Ihrem Haus ein blühendes Paradies oder eine einzigartige Gartenlandschaft machen. Eines seiner Gestaltungselemente sind Pflanzen. Durch das Wachstum kommen Gärten und Parks in ihrer vollen Schönheit oft erst nach Jahren zur Geltung. Dem Landschaftsarchitekten geht es vor allem darum, das Potenzial einer Freifläche herauszuarbeiten. Die Vielzahl der Möglichkeiten ist endlos. Manchmal reicht schon eine kurze Beratung durch einen Landschaftsarchitekten, um eine individuelle Lösung zu finden, die

sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Auch für Unternehmen kann es sich lohnen, Innenhof und Terrasse eines Gebäudes in einen attraktiven Außenbereich zu verwandeln. Durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung bleibt alles pflegeleicht und erlaubt eine dauerhafte Nutzung für Mitarbeiter und Besucher. Eine angemessene Freianlagenplanung verbessert die Einbindung in den städtischen oder landschaftlichen Kontext und kommuniziert Umweltbewusstsein.

Landschaftsarchitekten schaffen und gestalten Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen und formen das Pendant zur architektonisch gebauten Umwelt. Sie bilanzieren die Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen und gleichen sie mit den Anforderungen der Aufsichtsbehörde bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Sie schaffen damit einen Ausgleich zwischen Technik, Kultur und Natur.

Der Stadtplaner

Stadtplaner bilden eine eigenständige Berufsgruppe, die insbesondere städtebauliche Planungen erarbeitet. Schwerpunkte der Arbeit sind meist kommunale Planungen zur Stadt- und Ortsentwicklung, die nachfolgende rechtliche Umsetzung in Flächennutzungs- und Bebauungspläne und die darauf aufbauende Objektplanung zur Umsetzung städtebaulicher Leistungen. Darunter fallen die Gestaltung von Straßen und Plätzen und des privaten Wohnumfeldes, stadtgestalterische Beratung bei Einzelprojekten oder Erläuterungen zu Gestaltungssatzungen. Mehr und mehr sorgen Stadtplaner auch durch Moderation für die intensive Beteiligung der Bürger bei der Gestaltung ihrer Kommune.

Stadt braucht Planer

Die Entscheidung für einen Stadtplaner ist für gewerbliche und kommunale Investoren ein wichtiger Schritt. Umso wichtiger ist es, den Stadtplaner zu finden, der die eigenen Wünsche und Vorstellungen am besten umsetzen kann. Orts- und Geschichtskennntnis sind ein Markenzeichen der Stadtplaner.

Wirtschaftlichkeit und Funktionalität liegen ihnen ebenso am Herzen wie der Wunsch, Räume immer wieder neu zu erfinden. Stadtplaner suchen nach innovativen Lösungen, die frei von modischen Strömungen sind. Schließlich sind es meist die Leistungen der Stadtplaner, die die Zeiten weit länger überdauern als die Einzelgebäude der Architekten. So erkennen wir heute noch das Straßengeviert römischer Siedlungen und Haussmanns Wirken in Paris. Unter diesem Aspekt spielt Nachhaltigkeit bei den Stadtplanern eine ganz besondere Rolle. Stadtplaner analysieren die zum Teil konkurrierenden Ansprüche an den öffentlichen und privaten Raum aus Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit, Verkehr, Ver- und Entsorgung. Auf den Erkenntnissen aufbauend schlagen sie Lösungen vor, die das Leben in der Stadt vereinfachen oder

verbessern. Sie verfügen über ein Netzwerk, um den komplexen Anforderungen bei städtebaulichen Planungen gerecht zu werden.

Neben der Erstellung von Raumordnungs- und Landesplanungen, Raumordnungs-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, sind Stadtplaner auch bei vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Einsatz. Die Stadt- und Ortsentwicklungsplanungen und weitere städtebauliche Rahmenpläne sind ein Teil davon. Im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen oder Standortuntersuchungen geben Stadtplaner auch Gutachten ab. Der Überblick über die Gesamtlage der Entwicklung eines Gebietes verleiht dem Stadtplaner die Fähigkeit zur interdisziplinären Koordination und Projektsteuerung.

Sanierung Fachwerkhaus, Helmeroth
HAVEANDBE ARCHITEKTUR | Architektin Lisa Wendling,
Neunkirchen-Seelscheid | Foto: Wolfgang Sonnemann,
Hennef



Der Architektenwettbewerb

Architektenwettbewerbe werden häufig mit der Ausschreibung für öffentliche Gebäude wie Schulen oder Museen in Verbindung gebracht. Meist wählt eine Jury aus einer Fülle von Angeboten den optimalen Entwurf aus. In der Regel werden die Pläne oder Modelle sogar öffentlich präsentiert. Doch nicht nur öffentliche Bauherren können sich der kreativen Ideenfindung in der Entwurfsphase bedienen und davon profitieren, auch private Bauherren können einen Architektenwettbewerb ausloben.

Ein guter Weg zur besten Lösung

Um verschiedene Vorschläge für Ihre Wunschimmobilie zu erhalten, können Sie durch einen Architektenwettbewerb mehrere Bewerber mit alternativen Entwürfen einbeziehen. Die Teilnehmer bei einem Architektenwettbewerb stehen in Konkurrenz um das Angebot bestmöglicher Qualität, wobei jeder versuchen wird, den besten Entwurf für Ihr Bauvorhaben zu machen. Das kommt dem Bauherren zugute: Aus den unterschiedlichen Entwürfen des Architektenwettbewerbs ermittelt die Jury den optimalen Vorschlag und legt damit

eine fundierte Basis für weitere Entscheidungen. Ein Wettbewerb kann durchaus rentabel sein, denn wie eine Untersuchung ergab, können sich die ursprünglich angenommenen Baukosten um bis zu sechs Prozent verringern, wenn im Vorfeld ein Wettbewerb stattgefunden hat. Die Mehrkosten und der Mehraufwand, die Ihnen für einen Architektenwettbewerb entstehen, zahlen sich auf jeden Fall durch den Optimierungsprozess im Wettbewerbsverfahren und die angebotenen alternativen Lösungsvorschläge aus.

Wann sich ein Architektenwettbewerb lohnt, ist vom Auftragsvolumen abhängig und individuell verschieden. Wenn Sie als Bauherr mit dem Gedanken spielen, einen Wettbewerb zu veranstalten, wenden Sie sich am besten an die Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Hier erhalten Sie weitere Informationen zum Wettbewerbsverfahren. Ausgewiesene Wettbewerbsberater helfen Ihnen bei der Vorbereitung eines Architektenwettbewerbs, damit Sie auf diesem Weg zu Ihrem Traumhaus kommen.

Die Architektenkammer im Netz

Viele nützliche Informationen rund ums Planen und Bauen finden angehende Bauherren auf den Internetseiten der Architektenkammer Rheinland-Pfalz unter www.diearchitekten.org.

Mit der Maus zum Haus

Sie wollen mehr wissen zum Thema Bauen und Wohnen? Im Bereich für Bauherren finden Sie Antworten auf viele Fragen.

Sie möchten wissen, welche Architekten es in Ihrer näheren Umgebung gibt? Auf unserer Homepage finden Sie eine Architektenliste, die Ihnen aus allen Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern in Rheinland-Pfalz diejenigen in Ihrer Nachbarschaft herausfiltert. Die Büroprofile helfen Ihnen, einen Experten in Ihrer Region zu finden. Der Keller ist feucht, der Putz bröckelt? Sachverständige der unterschiedlichsten Fachgebiete rund ums Bauen finden Sie ebenfalls in der Architektenliste. Die **architektouren** sind ein rheinland-pfälzisches Architektur-Archiv mit den Programmen des „Tag der Architektur“ aus den vergangenen Jahren.

Auf der Startseite www.diearchitekten.org finden Sie das jeweils aktuelle Programm für den „Tag der Architektur“, der jedes Jahr in der letzten Juniwoche stattfindet und die „woche der baukultur“ Ende Juni.

Sie benötigen einen Energieausweis für Ihr Haus oder möchten eine Energieberatung durchführen lassen? In der Rubrik Energie finden Sie Architekten und Energieberater, die für Sie da sind.

Wenn Sie Fragen haben, rufen Sie uns an oder schreiben eine Mail. Die Adresse finden Sie auf Seite 50.

Initialberatung Modernisierung

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz Bauherren hilft mit diesem Angebot, das Potenzial für Modernisierung und Energieeinsparung Ihrer Immobilie zu erkennen und überschlüssig eine Kostenvorstellung zu gewinnen. Ziel ist es, ein Anforderungsprofil für Modernisierungen mit den Bauherren zu erarbeiten und den Weg zur qualifizierten Planung und sachgerechten Ausführung zu erleichtern.

Zwei Stunden zielgerichteten Expertenrat bieten Architekten aus der Region zum Honorar von 210 Euro inklusive Mehrwertsteuer an (Stand März 2016). Die Fachleute kommen ins Haus, besprechen mit den Bauherren die Wünsche und geplanten Maßnahmen, der Baubestand wird überschlüssig analysiert. Anschließend fasst der Architekt alles in einem Kurzbericht zusammen. Ob Umbau, Modernisierung oder Ausbau, jedem

Interessenten steht die sachkundige Architektenberatung offen.

Themen hierzu könnten sein:

- Welche Sanierungsmaßnahmen sind dringend nötig?
- Wo sind Energieeinsparmaßnahmen am effektivsten?
- Ist eine geplante Aufstockung so möglich?
- Wie kann ich lange selbst bestimmt leben?
- Passt alles in den Finanzierungsrahmen?

Mit der Beratung wird keine dauerhafte vertragliche Bindung mit dem Architekten eingegangen. Nach der Initialberatung entscheiden Sie, ob und mit welchem Architekten Sie Ihre Maßnahme realisieren möchte. Das Beratungsangebot ist in einem Informationsflyer dargestellt, der unter www.diearchitekten.org zum Download bereit steht.

Ein Rechenbeispiel

Eine Familie mit zwei Kindern will ein Einfamilienhaus kaufen. Die Finanzierung erfolgt unter dem Einsatz von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Wohneigentum).

Die Gesamtkosten für den geplanten Hauskauf belaufen sich auf 250.000 EUR. Durch den Einsatz des ISB-Darlehens genügt ein Eigenkapitalanteil von 10 %. Also 25.000 EUR. Der verbleibende Finanzierungsbedarf beträgt somit 225.000 EUR. Dieser soll mit einem ISB Darlehen über 100.000 EUR sowie einem Darlehen der Hausbank über 125.000 EUR dargestellt werden.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus entschließt sich die Familie für eine möglichst lange Zinsfestschreibung mit einer Tilgung, die zur vollständigen Rückzahlung der Darlehen nach Ende der Zinsfestschreibung führt. Die Hausbank bietet eine Zinsfestschreibung von 20 Jahren, die ISB eine Zinsfestschreibung von bis zu 30 Jahren an. Der Nominalzins des Hausbankendarlehens beträgt 2,11 % p.a.. Der Tilgungssatz 4,03 % p.a.. Dadurch ergibt sich für das Hausbankendarlehen eine Leistung von 6,14 % p.a., was monatlich einen Betrag von 639,58 EUR ausmacht. Für das ISB-Darlehen beträgt die Annuität 4,45 % p.a. (Zins 2,25 % p.a. 30 Jahre fest, Tilgung 2,20% p.a.), was eine monatliche Leistungsrate von 370,83 EUR ausmacht.

Insgesamt besteht eine Belastung von monatlich 1.010,41 EUR. Mit diesen Konditionen ist das Darlehen der Hausbank nach 20 Jahren, das Darlehen der ISB nach 30 Jahren zurückgezahlt. Während der Dauer von 20 Jahren besteht eine konstante Rate von 1.010,41 EUR monatlich. Dieser Betrag reduziert sich nach Ablauf von 20 Jahren auf monatlich 370,83 EUR.

Mehrfamilienhaus Himmelfeld | Architekt Andreas M. Schwickert, Fachwerk4 | Architekten BDA, Wirges
© Christian Eblenkamp, Rietberg



Bauen von A bis Z

Um eine **Baugenehmigung** zu erhalten, muss beim Bauamt ein **Bauantrag** meist in dreifacher Ausfertigung mit den notwendigen **Bauvorlagen** (Pläne und Anträge) eingereicht werden. Diese müssen sowohl vom Bauherrn als auch von einem bauvorlageberechtigten Architekten unterschrieben werden. Das gilt auch für so genannte „genehmigungsfreie“ Bauvorhaben.

Eine **Baugruppen** oder **Baugemeinschaft** ist ein Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam Wohnungen, einzelne Mehrfamilienwohnhäuser, Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume planen, bauen oder umbauen. Die Nutzer können so bereits in der Planungsphase eigene Wünsche mit einbringen, welche am Wohnungsmarkt nicht erfüllbar sind. Vor allem Personen und Gruppen, die in einer Hausgemeinschaft wie einem Mehr-Generationen-Haus leben möchten, können mit einer Baugruppe eine engagierte Hausgemeinschaft gründen.

Der **Bebauungsplan** regelt die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken, das Maß der baulichen Nutzung (BauNVO) und die Bauweise. So gibt er beispielsweise Auskunft darüber, ob für eine bestimmte Fläche ein Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet vorgesehen ist. Ferner regelt er die Zahl der Geschosse von Häusern, Dachneigungen, Firstrichtung und einiges mehr.

Belichtung meint den natürlichen Lichteinfall, z. B. durch ein Fenster, ein Oberlicht oder andere Öffnungen in einem Gebäude. Demgegenüber spricht man von Beleuchtung, wenn künstliche Lichtquellen gemeint sind.

Der **Bruttorauminhalt** bezieht sich auf die Rohbauabmessungen eines Raumes in m³.

Als **Endenergie** bezeichnet man denjenigen Teil der ursprünglich eingesetzten (Primär-)Energie, der dem Verbraucher nach Abzug von Transport und Umwandlungsverlusten zur Verfügung steht. Er setzt sich zusammen aus Heizwärme- und Warmwasserbedarf, Heizwärme- und Warmwassererzeugungs- und -verteilverlusten sowie Speicherverlusten in unbeheizten Heizkellern.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt **Energieausweise** zur Bewertung des ener-

getischen Zustands von Gebäuden vor. Sie enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude, zu den für die Beheizung verwendeten Energieträgern (zum Beispiel Gas, Öl) sowie die Energiekennwerte des Gebäudes. Neue Ausweise für Wohngebäude haben darüber hinaus eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H.

Der **Energieausweis** ist bei einem Nutzerwechsel, bei Um- oder Neubau verbindlich und ermöglicht so bei einem Besitzer- oder Mieterwechsel eine Einschätzung des zu erwartenden Energiebedarfs.

Bei der **Energieberatung-vor-Ort** durch Architekten und Innenarchitekten mit einer entsprechenden Fortbildung wird eine Bestandsanalyse aller Gebäudedaten (Gebäudehülle, Heiztechnik und Energiebilanz des Bestandes) vorgenommen. Der Eigentümer erhält anschließend Vorschläge für energetische Verbesserungen bei Heizung und Gebäudehülle inkl. Kostenschätzung und Hinweisen auf Fördermittel.

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)** ist ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Der Verordnungsgeber schreibt darin auf der rechtlichen Grundlage der Ermächtigung durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG)[1] Bauherren bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf ihres Gebäudes oder Bauprojektes vor.

Der **Energiestandard** eines Gebäudes legt fest, wie hoch der Energiebedarf pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr sein darf. Der Energiestandard wird durch bauliche Maßnahmen und Haustechnik erreicht. Das Nutzerverhalten hat keinen Einfluss auf den Standard, beeinflusst aber den tatsächlichen Verbrauch.

Von **Erbbaurecht**, früher auch als **Erbpacht** bezeichnet, spricht man, wenn Grundstücke nicht verkauft, sondern in der Regel auf 99 Jahre verpachtet werden.

Der **Estrich** ist ein Teil des Fußbodenaufbaus und schafft einen ebenen Untergrund für den abschließenden Bodenbelag.

Fachwerk ist eine traditionelle Holzbauweise. Bei dieser Skelettkonstruktion werden die Druckkräfte durch Holzbalken übertragen. Die Balkenkonstruktion im Außen- und Innenbereich wird mit Baumaterialien ausgefüllt. Dazu benutzte man früher ein Holzgeflecht,



Stroh und Lehmewurf, heute auch Ziegel oder andere Mauersteine.

Der **Flächennutzungsplan** ist ein vorbereitender Bauleitplan, auf dessen Grundlage Bebauungspläne entstehen. Er gibt Auskunft über Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen und Grünanlagen.

Unter **Gaube** (oder Gaupe) versteht man einen Dachaufbau bei dem die Dachfenster senkrecht stehen. Es gibt verschiedene Arten: Schlepp-, Rund-, Tonnen-, Fledermaus- und Walmgauben.

Gewerke sind die einzelnen Bereiche des Bauhandwerks, z. B. Maurer-, Tischler- oder Schlosserarbeiten.

Heizenergiebedarf ist die Energiemenge, die für die Heizung eines Gebäudes notwendig ist. Bezugsgröße für die Fläche ist dabei nicht die Wohnfläche, sondern die Gebäudenutzfläche nach EnEV.

Der **Heizwärmebedarf** ist die errechnete Energiemenge, die je Gebäudenutzfläche innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur aufrechtzuerhalten – gerechnet ohne Verteilerverluste über Rohre im kalten Keller oder Verwertung des Energieträgers im Heizkessel.

HOAI ist die Abkürzung für die Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen. Sie ist eine bundesweit einheitliche gesetzliche Regelung der Honorare von Architekten und Ingenieuren, an die sich diese Berufsgruppen bei ihrer Honorar-Rechnungsstellung halten müssen.

KfW-Effizienzhaus: Die KfW fördert den Neubau von Wohnhäusern mit den KfW-Effizienzhaus-Standards 40, 55 und 70: Je kleiner die Zahl, desto besser die Energieeffizienz, desto höher die KfW-Förderung.

Haus Lorenz Umbau zur Gemeindeverwaltung
Architekt Marcus Hille, Hille Architekten BDA | © Dirk Hennings, Frankfurt/a.M.



Umbau Schwimmbad zu Wohnhaus | Architekt
Johannes Pflüger, Daun | © Fotostudio Nieder, Dominik
Scheid, Daun

Kostenanschlag ist die Summe der Kosten der einzelnen Gewerke anhand der Angebotssummen plus die zu erwartenden Nebenkosten.

Kraft-Wärme-Kopplung auch „KWK-Anlagen“ erzeugen Strom und Wärme dezentral direkt dort, wo sie benötigt werden. Beispiele für KWK-Anlagen sind Blockheizkraftwerke (BHKW), die in Mehrfamilienhäusern oder Wohnsiedlungen eingesetzt werden können.

Loggia ist ein nach vorn offener, an den übrigen Seiten und nach oben abgeschlossener Sitzplatz. In den Bauvorschriften wird sie wie der Balkon auch Freisitz genannt.

Lichte Maße sind die freien Abstände zweier gegenüberliegender Bauteile. Die lichte Höhe eines Raumes wird gemessen zwischen Fußbodenober- und Deckenunterkante.

Lüftungswärmeverluste bezeichnen Wärmeverluste, die durch die normale und notwendige Lüftung entstehen (ist bei Fensterlüftung höher als bei kontrollierter Lüftung mit Wärmerückgewinnung) und Verluste durch Undichtigkeiten in der Außenhülle.

Beim **Nullenergiehaus** entspricht die produzierte Energiemenge rechnerisch dem

Energieverbrauch des Hauses. Das Nullenergiehaus verbraucht also soviel Strom bzw. Energie, wie es selbst produziert.

Unter **Nutzfläche** im Wohnungsbau versteht man die Fläche aller Räume eines Hauses oder einer Wohnung, die nicht unmittelbar zum Wohnen dienen, z. B. Garagen oder Hobbyräume (vgl. Wohnfläche).

Ein **Passivhaus** kommt aufgrund seiner guten Wärmedämmung in der Regel ohne klassische Gebäudeheizung aus. Der Heizwärmebedarf muss unterhalb von 15 kWh/m² liegen, was etwa 1,5 Liter Heizöl pro m² Wohn- und Nutzfläche im Jahr entspricht. Der überwiegende Teil des Wärmebedarfs wird aus „passiven“ Quellen wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten gedeckt.

Ein **Preispiegel** dient der übersichtlichen Darstellung von Angeboten nach einer Ausschreibung.

Primärenergie bezeichnet die Energie der natürlichen Energieträger, die noch nicht verarbeitet und transportiert worden ist.

Der **Rohbau** umfasst die äußere Hülle des Gebäudes mit Mauern und Dachstuhl. Traditionell wird die Beendigung des Rohbaus mit der Feier des Richtfestes begangen.

Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner sind **Sachwalter** ihrer Bauherren. Das heißt, sie sind dazu verpflichtet, so zu handeln, wie es dem Interesse des Bauherren entspricht. Daher ist ihnen beispielsweise in der Berufsordnung untersagt, Provisionen von Handwerkern oder Herstellern anzunehmen. Bei der Bauleitung sind sie diejenigen, die im Auftrag des Bauherren Handwerker kontrollieren und über die Mängelbeseitigung wachen.

Transmissionswärmeverlust meint die Wärmeenergie, die aufgrund des Temperaturunterschieds von innen nach außen durch die Außenbauteile (Wände, Fußboden/Kellerdecke, etc.) verloren geht.

Von einer **Umnutzung** spricht man, wenn ein Gebäude einem anderen Zweck zugeführt wird; dies ist gegebenenfalls genehmigungspflichtig.

Verkehrsfläche ist derjenige Teil der Netto-Grundflächen, der dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerkes und auch dem Verlassen im Notfall dient.

Wärmebrücken (oft umgangssprachlich Kältebrücke, jedoch kann Kälte nicht „fließen“) sind Stellen in der Außenhülle eines Bauwerks, an denen die Wärme aus dem Gebäudeinnern leichter abfließen kann als bei der umgebenen Fläche. Beispiele sind Heizkörpernischen, Rollladenkästen, Fensterlaibungen und Raumecken.

Zur **Wohnfläche** gehört die Fläche aller Räume eines Hauses oder einer Wohnung, die ausschließlich zum Wohnen dient. Sie wird zwischen den (verputzten) Wänden gemessen (vgl. Nutzfläche).

Mehrfamilienhaus Himmelfeld | Architekt Andreas
M. Schwickert, Fachwerk4 | Architekten BDA, Wirges
© Christian Schaulin, Hamburg



Adressen

Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Hindenburgplatz 6 | 55118 Mainz
Postfach 1150, 55001 Mainz
Telefon: (06131) 99 60-0
Fax: (06131) 614926
E-Mail: lgs@akrp.de
Internet: www.diearchitekten.org

BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Frankfurter Straße 29 – 35 | 65760 Eschborn
Telefon: (06196) 9 08-880
Fax: (06196) 9 08-800
E-Mail: [Kontaktformular](#)
Internet: www.bafa.de > Energie

Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz

Besucheradresse: im Brückenturm,
Rheinstraße 55, 55116 Mainz
Postadresse: Postfach 1150 | 55001 Mainz
Telefon: (0 6131) 32742-10
Fax: (0 6131) 32742-29
E-Mail: info@zentrumbaukultur.de
Internet: www.zentrumbaukultur.de

Zinsgünstige Darlehen:

KfW Bankengruppe

Palmengartenstraße 5 – 9 | 60325 Frankfurt
Telefon: (0800) 539-90 02
Fax: (069) 74 31-95 00
E-Mail: info@kfw.de
Internet: www.kfw.de

Fördermittelübersicht RLP:

Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz

Bereich Bauen und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Straße 5 | 55116 Mainz
Telefon: (06131) 16-0
Fax: (06131) 16-4331
E-Mail: poststelle@fm.rlp.de
Internet: www.fm.rlp.de

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB),

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz
Telefon: (06131) 6172-1640

Beraterteam Wohnraumförderung,
Telefon: (06131) 6172 1991.

Impressum

Herausgeberin

Architektenkammer Rheinland-Pfalz ©
2004/2012
Hindenburgplatz 6 | 55118 Mainz
Telefon 0 6131. 99 60- 0 | Fax 0 6131. 6149 26
E-Mail lgs@akrp.de
Internet www.diearchitekten.org

Redaktion der Erstauflage

Projektgruppe „Publikationen“ des Ausschusses
Öffentlichkeitsarbeit der Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen.

Redaktionelle Überarbeitung für Rheinland-Pfalz

Arbeitsgruppe „Bauherren-Handbuch“ des
Ausschusses A2 für Architektur, Umwelt und
Bautechnologie und des Ausschusses A5 für
Öffentlichkeitsarbeit der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz.
Sowie für die Neuauflage Landesgeschäftsstelle:
Annette Müller (verantwortlich), Birgit Maack,
Bärbel Zimmer, Valentin Fett, Henrike Hink,
Marion Renn-Dietrich und Nadine Buhl (extern).

Copyright

© Architektenkammer Rheinland-Pfalz
8. überarbeitete Auflage 2016
Hindenburgplatz 6 | 55118 Mainz
Telefon 0 6131. 99 60- 0 | Fax 0 6131. 6149 26
E-Mail lgs@akrp.de
Internet www.diearchitekten.org
ISBN 3-927517-25-9

Grafik-Design | Layout | Satz

Agentur 42 oHG | Konzept & Design
www.agentur42.de

Druck

Druckerei Schwalm, Mainz

Titelfoto

Haus am See, Umbau und Sanierung eines
Wochenendhauses, Speyer
Architekt Dirk Lampe, LAMPEvier_ARCHITEK-
TEN und INGENIEURE, Landau
Foto Karl Hoffmann, Neustadt

Redaktioneller Hinweis

Im Interesse der Leser wurde dem Textfluss
und der guten Lesbarkeit höchste Priorität
eingeräumt. Die Formulierungen Architekt,
Innenarchitekt, Landschaftsarchitekt und Stadt-
planer, sowie Bauherr und vergleichbare
Begriffe schließen auch die weibliche (Berufs)-
Bezeichnung mit ein. Wir danken der Architek-
tenkammer Nordrhein-Westfalen, die dort
ursprünglich erarbeitete Bauherreninformati-
on als Grundlage für das Bauherren-Handbuch
in Rheinland-Pfalz zu nutzen.

