



# ➤ GRUNDLAGEN 01 DES BAUENS

01.01	Der Traum vom Haus	06
01.02	Nichts überstürzen!	08
01.03	Der richtige Platz für das Haus	11
01.04	Immer der Sonne nach	13
01.05	Kontrolle ist besser	14
01.06	Am Bau Beteiligte	18
01.07	Qualifizierte Planung spart Kosten	25

# 01 GRUNDLAGEN DES BAUENS



## 01.01 DER TRAUM VOM HAUS

08/15-Planungen wünscht sich niemand für sein Haus oder seine Wohnung. Jeder Mensch ist anders, lebt, denkt und träumt anders und möchte gerne einen Teil von sich beim Bauen und Wohnen wieder finden. Doch wie lassen sich die persönlichen Vorstellungen am besten umsetzen? Woran muss gedacht werden beim Planen und Bauen, wie lassen sich die eigenen Wünsche mit den vorhandenen finanziellen Mitteln und mit den öffentlichen Vorgaben und Richtlinien für einen Bau oder Umbau in Einklang bringen? Eine eigene Immobilie bedeutet Freiheit – die Freiheit seine Träume zu verwirklichen. Was sehen Sie, wenn Sie die Augen schließen und an die eigenen vier Wände denken? Vielleicht eine Loftwohnung in der Stadt oder eher ein Bauernhaus auf dem Land? Ein ganz modernes Haus mit viel Glas und offenem Grundriss durch das Sie flanieren können? Nachbarn und Freunde, mit denen Sie gemeinsam in

der Abendsonne einen Sommerabend auf der Terrasse verbringen? Finden Sie zunächst heraus, was Sie wollen und was Sie brauchen – heute und in Zukunft. Das auf dem Weg zum Traumhaus auch ein paar Hürden genommen und vielleicht auch Kompromisse eingegangen werden müssen, soll nicht unterschlagen werden. Aber gut informierte Bauherren, die wissen was sie wollen und wie sie vorgehen müssen, werden ihr Ziel leichter und besser erreichen als schlecht informierte, die unbedarflos loslegen. Bauen ist heute viel zu komplex, als dass man sich dabei allein auf sich selbst verlassen könnte. Es ist aber auch kein großes Geheimnis, das sich nur wenigen Eingeweihten erschließt. Die folgenden Kapitel sollen Ihnen helfen zu verstehen, wie Bauen funktioniert. Und wenn Sie dann andere beauftragen, für Sie zu bauen – sollten Sie denen selbstbewusst gegenüber treten und fair mit ihnen zusammenarbeiten können – auf dem Weg vom Traum zum Haus.

## Gut Ding will Weile haben

Eine Grunddevise für alle, die sich mit dem Thema Bauen, Umbauen oder dem Erwerb einer Gebrauchtimmoblie beschäftigen, ist, sich Zeit zu nehmen und zunächst zu überlegen, was man eigentlich will. Das beginnt schon bei der Suche nach geeignetem Bauland und nach dem geeigneten Bautyp. Es hilft Ihnen, frühzeitig erste Vorüberlegungen anzustellen, wo Sie wohnen wollen, ob in der City, vielleicht doch lieber weit ab oder eher am Rande der Stadt.

## Neubau oder Umbau

Sich Zeit zu nehmen beim Planen heißt auch, schon früh über die Art des Hauses, in dem Sie wohnen möchten, nachzudenken. Es gibt viele Varianten, um sich den Traum vom Haus zu verwirklichen, und es muss ja nicht immer das klassische Einfamilienhaus sein. Gerade um Kosten zu sparen, bietet sich ein Reihen- oder Doppelhaus an. Wenn Sie gern gemeinschaftlich wohnen

möchten, sollten Sie darüber nachdenken, mit mehreren Bauwilligen eine Baugemeinschaft zu bilden. Auch ein Mehrfamilienhaus ist denkbar, welches Sie nach der Fertigstellung teilweise vermieten können. Eine weitere grundsätzliche Frage zu Beginn der ersten Planungen ist, ob Sie tatsächlich einen Neubau wollen oder doch lieber ein Haus oder eine Wohnung aus »Zweiter Hand«. Für den Kauf einer Gebrauchtimmoblie spricht oft der Preis, denn die Kosten für ältere Häuser sind im Allgemeinen niedriger. Alte Häuser haben den Vorteil, dass sie in eine bereits gut funktionierende Wohnumgebung eingebettet sind. Das heißt, es bestehen Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel und es gibt Läden in der Nähe. Gärten mit dichten Hecken und alter Baumbestand vermitteln ein Gefühl von Geborgenheit. Außerdem kann man sich bereits vor dem Kauf des Hauses und Grundstücks ein Bild von den Nachbarn und der Umgebung machen.

CHECKLISTE  
NEUBAU- ODER GEBRAUCHTIMMOBILIE?

Wenn Sie noch nicht wissen, ob Sie neu bauen oder lieber eine gebrauchte Immobilie erwerben möchten, haben wir eine einfache Übung zur Entscheidungsfindung für Sie. Welche positiven und negativen Aspekte fallen Ihnen spontan zu den zwei Möglichkeiten Neubau oder Umbau ein? Tragen Sie all Ihre Ideen in die Pro/Contra-Liste ein. So lassen sich die Vor- und Nachteile aus Ihrer Sicht gut überblicken, ergänzen und besprechen. Beziehen Sie auch alle anderen Personen mit ein, die in dem Neu- oder Umbau leben sollen.

Pro Neubau

Contra Neubau

Pro Gebrauchtimmoblie

Contra Gebrauchtimmoblie

01.02 NICHTS ÜBERSTÜRZEN!

Manche Menschen investieren in den Kauf eines neuen Autos oftmals mehr Zeit als in ein Bauprojekt – und das, obwohl es um viel mehr Geld und um langfristige Entscheidungen geht. Nehmen Sie sich Zeit für Ihre Überlegungen und lassen Sie sich ruhig frühzeitig von einem kompetenten Partner zu den Themen Bauland, Grundstück und Bautyp beraten. Wenn Sie sich über den Zustand des von Ihnen ausgewählten Grundstücks oder der gebrauchten Immobilie nicht sicher sind, können Sie es auch professionell begutachten und bewerten lassen. Für entsprechende Gutachten können Sie sich etwa an Architekten und öffentlich vereidigte und bestellte Sachverständige der Architektenkammer Ihres Bundeslandes wenden oder bei der Industrie- und Handelskammer Ihrer Region nachfragen. Als Zeitfenster für alle zu treffenden Vorbereitungen, bis Sie Ihren Bau auf den Weg gebracht haben, sollten Sie ungefähr ein Jahr einplanen. Allein das Vergleichen von Grundstücken und attraktiven Neubauten, das Abwägen und Wiederverwerfen von gefassten Entschlüssen braucht Zeit, bis man sich sicher ist: Das soll's sein! Die konkreten Planungen inklusive Finanzierungsvereinbarungen und Baugenehmigung sind dann zusätzlich nach rund einem halben Jahr abgeschlossen, und erst dann kann der erste Spatenstich erfolgen.

Clever planen

Machen Sie sich bewusst, dass Sie als Bauherr bei allen Überlegungen rund ums Bauen im Zentrum stehen. Es geht um Ihr Wohlbefinden und darum, dass sich Ihr Lebensgefühl in einer guten Nutzbarkeit des Hauses oder der Wohnung widerspiegelt. Dass sich diese Fragen bezahlbar umsetzen lassen, ist nicht nur von der Größe eines Grundstücks und des Hauses, sondern auch von einer guten Planung abhängig. Beim Planen und Bauen zu sparen, heißt nicht zwangsläufig den Wohnkomfort einschränken zu müssen. Qualität beim Bauen und Wohnen kann sich auch in sparsamen Grundformen, flexiblen Grundrissen und vernünftiger Heiztechnik ausdrücken. Qualität lässt sich kostengünstig realisieren! (siehe Kapitel 2) Clever planen beim Hausbau heißt, sich Gedanken über mögliche Platzreserven zu machen, beispielsweise über ein später ausbaubares Dachgeschoss. Von vornherein sollte bedacht werden, wie sich das Haus umnutzen lassen kann, wenn z. B. ältere Generationen mit einziehen oder neue Familienmitglieder dazukommen. Wer anfangs nur ein beschränktes Budget für den Bau zur Verfügung hat, kann sich zum Beispiel ein »ausbaufähiges« Haus planen lassen und später anbauen. Bereits vor 80 Jahren wurden in Zeiten knapper Kassen so genannte »wachsende Häuser« von Architekten entwickelt, die sich über die Jahre nach Bedarf immer weiter vergrößern ließen.

Das richtige Grundstück finden

Wo wollen Sie eigentlich wohnen: In der Stadt, im Vorort, auf dem Land, ganz separat in einem Neubaugebiet oder doch lieber mittendrin in einem älteren Wohngebiet? Bevor Sie auf Grundstückssuche gehen, beraten Sie sich mit Ihrem Partner oder Ihrer Familie, an welchem Ort sich das Grundstück Ihrer Wahl am besten befinden sollte. Fragen Sie sich, was Ihnen wirklich wichtig ist, denn Sie investieren viel Geld und leben in den kommenden Jahren, möglicherweise sogar Ihr ganzes Leben auf Ihrem eigenen Grund und Boden. Wichtige Faktoren, die die Kosten für den Bau und die Lebenshaltungskosten nach dem Bau erheblich beeinflussen sind z. B.

- Grundstückslage
- Beschaffenheit des Geländes
- Infrastruktur
- Grundstückszuschnitt

»Das Haus Muschol liegt am Rande eines typischen Neubaugebiets. Der Ausblick in die Landschaft nach Norden, die Ecksituation des Bauplatzes und die Erschließung von Süden haben den Entwurf für das Haus bestimmt. Das winkelförmig ausgebildete Gebäude mit Pultdächern orientiert sich nach Südwesten.«

Petra Wehmeyer, Architektin



**DIE GRUNDSTÜCKSSUCHE**

Folgende Punkte sollten Sie in Ihre Überlegung zur Grundstückssuche einbeziehen.

**LAGE**

Stadt | Land | Dorf  
Neubaugelbiet  
Altes Wohnviertel  
Naturnähe (Park)  
Lärm  
Entfernung zur Innenstadt  
Entfernung zum Arbeitsplatz

**BESCHAFFENHEIT**

Größe  
Ausrichtung (Himmelsrichtung)  
Blickbeziehungen  
Garten | Bewuchs  
Belastungen  
Platz für Garage

**NACHBARN**

Singles, junge Menschen  
Familien mit Kindern  
Ältere Menschen  
Keine Nachbarn  
Soziale Struktur des Viertels  
Gleiche Erfahrungen (Neubaugelbiet)

**INFRASTRUKTUR**

Öffentliche Verkehrsmittel | Bahnhof  
Verkehrsanbindung | Autobahn  
Spielplatz | Sportstätten | Vereine  
Kindergarten | Schulen | Universität  
Krankenhaus | Arzt  
Soziale Einrichtungen  
Geschäfte  
Kulturelles Angebot

**PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt:

Welche bauliche Ausnutzung ist zulässig?  
Gibt es eine Gestaltungssatzung?  
Ist die Erschließung gesichert?  
Welche Nutzung grenzt laut Flächennutzungsplan im Umfeld an?

Wenn kein Bebauungsplan vorliegt:

Ist die Wohnbebauung allgemein zulässig?  
Wie ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft?  
Ist eine gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft vorhanden oder zulässig?  
Ist die Erschließung gesichert?

Quelle: Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Ein Wohnhaus muss nicht zwangsläufig in einem Neubaugelbiet stehen. Es gibt auch freie, oftmals reizvolle Grundstücke in bereits bestehenden Wohngebieten, die so genannten Baulücken. Einem Laien erscheinen diese Flächen auf den ersten Blick oftmals nicht bebaubar, da sie hinter einem anderen Grundstück liegen oder der Zustand des Grundstücks abschreckt. Dabei können gerade an diesen Orten wunderbare Traumhäuser entstehen, die einen ganz individuellen Charakter entfalten. Lassen Sie sich ruhig schon bei der Suche eines Grundstücks von einem kompetenten Partner am Bau beraten, damit sich Ihre Wünsche und Vorstellungen realisieren. Wenn Sie sich allein auf die Suche begeben wollen, prüfen Sie vor einer Entscheidung erst einmal, ob eine Bebauung des Grundstücks überhaupt zugelassen ist. Die entsprechenden Informationen erhalten Sie beim zuständigen Bauordnungsamt. Hier erfahren Sie auch, ob ein Grundstück Bauland, oder eventuell nur Rohbauland ist oder ob es sich um ein so genanntes

Bauerwartungsland handelt, dessen Bebauung noch gar nicht möglich ist. Natürlich spielt der Grundstückspreis bei der Suche nach dem richtigen Platz für das Haus eine wichtige Rolle. Klären Sie mit Ihrer Bank, welchen finanziellen Spielraum Sie haben, was Sie sich leisten können. Überlegen Sie vor dem Erwerb eines Grundstücks auch, welche Prioritäten es in Ihrem Lebensalltag gibt und ob z. B. die Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen, Schule, Kindergarten, Bücherei, Arzt und nahe liegende Einkaufsmöglichkeiten für Sie wichtig sind.

**01.03 DER RICHTIGE PLATZ FÜR DAS HAUS**

Wahrscheinlich fragen Sie sich, was die Grundstückssuche mit dem Traumhaus zu tun haben kann. Das sind doch zwei Paar Schuhe, oder nicht? Vielen zukünftigen Bauherren ist gar nicht klar, welche Faktoren zu einer guten Planung gehören und was neben einer Dachform, der Größe und Form eines Hauses auf die Gestaltung und das Wohnen Auswirkungen haben kann. Die Beschaffenheit des umliegenden Geländes hat selbstverständlich großen Einfluss auf die Gestalt Ihres Hauses. Auch der Untergrund auf dem Sie bauen wirkt sich entscheidend aus. Das direkte Wohnumfeld, die Straße, aber auch die benachbarte Bebauung, Altbaubestand sowie die Lichtverhältnisse beeinflussen die Gestaltung ebenfalls. Wichtig für den richtigen Platz Ihres Traumhauses ist auch, dass Sie sich über Ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen und natürlich von der Nutzbarkeit des Hauses und Grundstücks bewusst werden und Ihre Ideen aussprechen. Eine gute Planung berücksichtigt alle diese Faktoren und schafft eine gelungene Verbindung zu Ihren ganz eigenen Wünschen. Die Grundstückssuche bietet Ihnen genügend Zeit, Raum und Fläche, weiter über Ihr Traumhaus nachzudenken. Die Art des Hauses entscheidet ebenfalls über das Grundstück. Brauchen Sie für ein freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, sind es bei einem Doppelhaus 300 m<sup>2</sup> und bei einem Reihnhaus im Schnitt 200 m<sup>2</sup>. Dies ist auch einer der Gründe warum Reihnhäuser in den Kosten sehr gut abschneiden und für viele Bauherren und Käufer durchaus interessant sind.

Jedes Grundstück bietet unterschiedliche räumliche Gegebenheiten. Licht und Schatten verteilen sich anders als auf dem Nebengrundstück. Auch gibt vorhandener Baubestand eine besondere Grundstückssituation vor. Die Ausblicke in die Landschaft und zum Nachbarn sind von jeder Ecke des Baulandes aus anders. Jedes Grundstück lässt sich als eigener Raum für ein Haus beschreiben, der in Beziehung zur Umgebung steht. Eine gute Planung berücksichtigt die direkten örtlichen Gegebenheiten und lässt sie in Form und Konstruktion des Hauses, in Materialien oder Farbe einfließen. Ein Haus lässt sich jedoch nicht ohne Rücksicht auf Festlegungen in den Bebauungsplänen oder Gestaltungsrichtlinien von Gemeinden und Städten errichten. Es gibt regionale oder historische Bezüge, die sich in der Dachform oder der Auswahl der Materialien ausdrücken können und manchmal auch müssen. Dennoch lässt sich mit jedem Haus ein ganz ureigener, grundstücksspezifischer und individueller Bezug herausarbeiten.

»Wir haben unsere Architektin durch Freunde bei einer Party kennen gelernt. Hätten wir diesen Kontakt nicht gehabt, wären wir wahrscheinlich heute noch auf der Suche nach unserem Haus. Die Architektin hat uns auch bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück beraten. Unser Traumhaus ist nicht teurer geworden als ein Standardhaus, und dennoch haben wir etwas Besonderes bekommen. Die Atmosphäre der Räume stimmt uns jeden Tag aufs Neue fröhlich.«  
Katharina Schramm, Bauherrin

### Jedes Grundstück ist anders

Ebenso wie die örtlichen und regionalen Gegebenheiten spielen die Größe, die Form, die topografische Beschaffenheit und der Vegetationsbestand des Grundstücks eine wichtige Rolle bei der Platzierung und Gestaltung des Hauses. Ein kleines Grundstück scheint auf den ersten Blick nur wenig Raum für eine Bebauung zuzulassen. Das aber kann täuschen, denn es besteht letztendlich nur eine andere Voraussetzung für die Gestaltung und Konstruktion des Hauses als bei einer größeren Fläche. Ebenso bieten ungewöhnliche Grundstücksformen ungeahnte Möglichkeiten eine gute Planung zu realisieren. Ein abschüssiges Grundstück muss z. B. nicht zwingend unbebaubar sein. Besonders die Beschaffenheit des Baugrundes kann ein entscheidender Kostenfaktor werden. Damit Sie keine bösen Überraschungen erleben, sollte die Beschaffenheit des Bodens daher frühzeitig geprüft werden. Dazu können Verkäufer, die Nachbarn und die Kommune befragt werden. Ein Baugrundgutachten ist immer dann empfehlenswert, wenn es Unsicherheiten gibt. Es schützt vor späteren Setzungen und Schäden am Haus. Nicht zu vergessen ist die Topographie des Grundstücks. Ein flaches Gelände ist deutlich günstiger zu bebauen als ein Hanggrundstück. Es lassen sich immer Lösungen finden, die auf die Besonderheiten des Geländes eingehen und eine individuelle Gestaltung des Hauses ermöglichen.

### Was ist beim Grundstück vorab zu prüfen?

- Erschließung von Wasser, Gas und Strom
- Verkehrswege zum Grundstück
- Festlegung des Bebauungsplans
- Gibt es Altlasten?
- Was geht aus dem Grundbuch hervor?
- Gibt es Eintragungen im Baulastenverzeichnis?  
z. B. Grunddienstbarkeiten oder Wegerecht der Nachbarn

### Das Haus als Gesamteindruck

Die Proportionen eines Hauses sind entscheidend für seinen späteren Gesamteindruck. Sie kennen vielleicht das Gefühl, dass etwas das individuelle Raumempfinden stört, wenn Häuser mit großen Baukörpermassen sich vor andere Bauten schieben und sie dabei förmlich zerdrücken. Die Folge ist, dass das eine Haus nicht mehr zum anderen passt. Dahinter steckt meist keine Bösartigkeit gegenüber den Nachbarn, sondern der Gedanke, jeden Quadratmeter Raum auf dem Grundstück ausfüllen zu wollen. Oft ist es auch so, dass beispielsweise Größe und Form der Fenster gar nicht zum Haus passen und ein Ungleichgewicht herrscht zwischen Baukörper und seinen Elementen Tür, Fenster und Dach. Diese Zusammenhänge sollten bei der Planung bedacht werden,

Sehen Sie die Informationsblätter unter:  
[www.kompetenzzentrum-iemb.de](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de)

- INFO-BLATT NR. 1.3  
Kauf einer Eigentumswohnung
- INFO-BLATT NR. 2.1  
Baufinanzierung
- INFO-BLATT NR. 2.2  
Das Bausparen
- INFO-BLATT NR. 2.3  
Eigentumserwerb im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung/Wohngeld
- INFO-BLATT NR. 2.4  
Staatliche Förderung bei Instandsetzung, Modernisierung und Energieeinsparmaßnahmen

denn sonst wird nicht nur der Gesamteindruck eines kleinen Baus, sondern der einer ganzen Straße und einer Siedlung zerstört. Vertrauen Sie Ihrem eigenen Raumempfinden und Raumgefühl, wenn Ihnen Ansichten und Grundrisse für ein zukünftiges Bauprojekt gezeigt werden und Ihnen etwas ungerneht erscheint. Fragen Sie nach den Zusammenhängen für den Hausentwurf und nach der Beziehung zu den Nachbarn, nach regionalen Gestaltungsvorgaben und danach, ob das große Ganze stimmig erscheint. Auch das Zusammenspiel von Licht, Farbe und Material ist wichtig bei der Gestaltung Ihres Hauses. So ist ein dunkelgelb oder rot gestrichenes Haus markant und auffällig. Wenn es sich obendrein in seine Umgebung einfügt, wird es zu einem wahren Juwel. Aber wehe der Zusammenklang des Hauses mit seiner Umgebung funktioniert nicht, dann wirkt die Farbe störend. Eine gute Planung hebt durch Farbe nicht nur die Fassade eines Hauses hervor, sondern entfaltet in Verbindung mit abgestimmten Materialien erst durch einen Zusammenklang von Form, Licht und dem umgebenden Raum seine eigentliche Schönheit und Individualität. So entstehen bauliche Qualitäten, die sich unmittelbar auf Ihr Raumempfinden und Ihr Lebensgefühl auswirken.

### Der Traum vom eigenen Garten

Garten und Außenanlagen spielen für viele Bauherren – beim Wunsch nach einem eigenen Haus – eine wichtige Rolle. Meist sind sie sogar Auslöser für die Entscheidung in ein Haus zu ziehen. Doch machen sich viele erst nach der Fertigstellung des Bauvorhabens konkrete Gedanken über die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten ihres Gartens. Oftmals fehlt zum Ende der Bauphase das Geld, sodass der Garten, den man sich so sehnlichst gewünscht hat, vorerst brachliegen muss oder improvisiert wird. Dabei macht es Sinn, bereits zu Beginn der Bauplanungen die Möglichkeiten eines Grundstücks untersuchen zu lassen und sich um eine Einheit von Wohnen und Garten zu bemühen (siehe Kapitel 5). Mit einer frühzeitigen Planung lassen sich auch hier Kosten minimieren. Beispielsweise kann der Aushub der Baugrube direkt für die Gestaltung des Gartens genutzt oder es können durch das direkte Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück Kosten gespart werden.

### 01.04 IMMER DER SONNE NACH

»Licht, Luft und Sonne für alle« – dies galt bereits vor hundert Jahren als Voraussetzung für eine moderne, zeitgemäße, gesunde und menschliche Architektur. Auch wenn sich heute die Bedingungen für das Wohnen und Arbeiten in Gebäuden gewandelt haben, sind Belichtung, Besonnung und Aufwärmung der einzelnen Zimmer nach wie vor bei der Planung der Räume wichtige Faktoren. Der Wohn-, Ess- und Spielbereich einer Wohnung benötigt die beste Durchsonnung und Belichtung. Auch Arbeitsräume brauchen ein besonderes Maß an Licht. Reine Schlafräume und Gästezimmer liegen am besten in einem Bereich, der sich abends nicht mehr so stark aufheizt, dafür aber in der Frühe Licht erhält, d. h. vorzugsweise im Osten und Norden. Abstellräume und Flure stellen keine besondere Anforderung an Belichtung und Besonnung. Zusammen mit dem Planer sollten Sie die Details, Ihre Vorlieben und Vorstellungen zur Nutzung der Räume besprechen und Wertigkeiten setzen. In diesem Zusammenhang dürfen die Fragen des Raumklimas und der Energieeffizienz eines Hauses nicht außer Acht gelassen werden.



Die folgende Übung kann Ihnen helfen, Ihre ganz eigenen Träume vom Wohnen aufzustöbern und zu konkretisieren. Es kommt nicht darauf an, gleich an die Machbarkeit zu denken – viel wichtiger ist, dass Sie Ihren Vorstellungen zunächst einmal Raum geben und diese aufschreiben. Stellen Sie sich doch mal vor, Sie wachen morgens auf und ein Wunder ist geschehen. Ihr Traum vom Haus hat sich erfüllt. Woran erkennen Sie, dass Sie in Ihrem Traumhaus aufgewacht sind? Was sehen Sie, wenn Sie durch die Räume gehen?

Überprüfen Sie, wie die Lichtverhältnisse in Ihrer jetzigen Wohnung sind. Was gefällt Ihnen, in welchen Bereichen fühlen Sie sich wohl und wo weniger?

In welche Räume möchten Sie gern in Zukunft die Sonne hereinlassen? Von welchen Räumen aus möchten Sie ins Freie gehen können?

Einfluss auf die Gestaltung und die Platzierung eines Gebäudes und auf die Wahl der Gebäudeform des Hauses oder der Wohnung haben energetische Gesichtspunkte. Das Einsparen von Energie beginnt in der frühen Planungsphase, so lassen sich Kosten für den Hausbau oder Umbau minimieren. Die Orientierung des Gebäudes nach den Himmelsrichtungen beeinflusst die Wärmeenergieströme. Eine Nord/Süd-Ausrichtung der Hauptfassadenflächen ist beispielsweise sehr günstig. Befinden sich an der Südseite eines Baus relativ große Fensterflächen, wird sowohl Sonnenlicht als auch Sonnenwärme hereingelassen. In der Fachsprache spricht man von solaren oder passiven Wärmegewinnen. Ist die Nordfassade hingegen mit wenigen, eher kleinen Fenstern ausgestattet, wird der Wärmeverlust durch die Fenster automatisch minimiert.

#### Woher weiß ich, wie mein Haus energetisch einzustufen ist?

Beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien ist ganz besonders auf die energetische Qualität des Gebäudes zu achten. Für alle Häuser, die verkauft, vermietet oder verpachtet werden sollen und sowie für öffentliche Bauten muss ein Energieausweis vorliegen. Dieser Ausweis bietet Hauseigentümern, Käufern sowie Mietern die Grundlage, Gebäude in energetischer Hinsicht bewerten und mit anderen Häusern vergleichen zu können (siehe Kap. 3, Seite 61ff.).

#### 01.05 KONTROLLE IST BESSER

Für Ihr eigenes Wohlbefinden, aber auch für den Werterhalt eines Hauses und einer Wohnung ist es wichtig, dass Sie ein Grundstück oder ein Gebäude finden, das ganz Ihren Vorstellungen vom Wohnen und Leben entspricht. Prüfen Sie im Vorfeld auf jeden Fall den so genannten Flächennutzungsplan, in dem Ihr Grundstück eingezeichnet ist und schauen Sie, ob sich in unmittelbarer Nähe Straßen oder möglicherweise Bahntrassen befinden. Sie können diesen Flächennutzungsplan in der Baubehörde einsehen. Auf diesem Plan finden Sie auch Informationen darüber, wie die bauliche Entwicklung Ihrer Stadt oder Gemeinde in den nächsten Jahren aus-

Wo wollen Sie wohnen?  
Was ist Ihnen wichtig?

#### LAGE

- Stadt/Land/Dorf
- Neubaugebiet
- Altes Wohnviertel

#### NACHBARN

- Junge Menschen
- Familien mit Kindern
- Soziale Struktur des Viertels

#### INFRASTRUKTUR

- Busse, Bahn
- Nähe zur Autobahn
- Kindergarten, Schule
- Ärzte, Krankenhaus
- Theater, Kino, Museen
- Geschäfte
- Park, Garten
- Arbeitsstelle

sehen wird. Vor allem können Sie auf dem Flächennutzungsplan auch erkennen, ob Ihr Grundstück in Zukunft im direkten Einzugsbereich eines Gewerbegebiets, einer Autobahn, Umgehungsstraße oder gar eines Flugplatzes liegen wird.

#### Für Vorschriften gibt es Lösungen

Beim zuständigen Bauordnungs- oder Stadtplanungsamt Ihrer Stadt oder zuständigen Gemeinde erhalten Sie Einblick in Bebauungspläne, die so genannten »B-Pläne«. Die Bebauung eines Grundstücks ist nicht vollkommen frei wählbar, sondern sie wird durch Vorschriften geregelt. Ein B-Plan enthält genaue Angaben, wie Grundstücke bebaut werden dürfen. Das heißt, er gibt Auskunft über die zulässige Nutzung des Baugrundstücks, über die Größe der Bau- und Gartenfläche, die überbaubaren Grundstücksflächen, die öffentlichen Verkehrswege, die Anzahl der Geschosse, möglicherweise auch über die Auflagen zur Entwässerung und Gestaltung. So dürfen mitunter in manchen Baugebieten nur ganz bestimmte Dachformen oder auch Farben verwendet werden. Auch müssen manchmal Wegerechte von Nachbarn berücksichtigt werden, die den Zugang zum eigenen Grundstück und Haus, bzw. die Erschließung von Strom, Wasser und Abwasser beeinflussen. Hier lohnt auch ein Blick ins Baulastenverzeichnis, insbesondere bei dem Kauf von Bestandsimmobilien, um die Übertragung solcher Rechte zu überprüfen. In der Fachsprache unterscheidet man zwischen so genannten eigentumsrechtlichen und planungsrechtlichen Einschränkungen. Doch seien Sie beruhigt, es gibt für alle Vorschriften auch sinnvolle und gute Lösungen, die Ihnen Ihr Architekt aufzeigen kann. Auskunft, wann und wie der Baugrund mit Straßen, Wasser und Abwasser erschlossen werden kann, erhalten Sie darüber hinaus durch das zuständige Tiefbauamt, die Stadtwerke und Stromversorger.





Versuchen Sie sich vorzustellen, welches Aussehen und welche Ausstrahlung Ihr Wohnhaus haben soll. Wünschen Sie lieber ein großes, weit ausladendes Haus, das auf Anhub erkennbar ist, oder ein schlichtes und bescheidenes Haus, das nicht gleich auffällt und sich eher zurücknimmt?

Welche Bedeutung hat für Sie die nähere Umgebung bei der Suche und Gestaltung Ihres Hauses?  
Welche Faktoren könnten Ihrer Meinung nach Einfluss nehmen auf die Gestalt Ihres Hauses?

#### 01.06 AM BAU BETEILIGTE

Zur Planung und Realisierung ihres Hauses können Bauherren die unterschiedlichsten Wege einschlagen – vom Architekten bis zum Fertighausanbieter. Wer viel Zeit mitbringt und ein geschicktes Händchen hat, der kann sich sein Haus auch selbst bauen.

##### Bauträger »Alles aus einer Hand«

Eine Möglichkeit, ein Haus zu realisieren ist, mit einem Bauträger zu bauen. Zu den Leistungen des Bauträgers gehören das Entwerfen, die Planung und Bauausführung für das Haus zum Festpreis. Viele Angebote von Bauträgern beinhalten schon mit der Ausschreibung ein Grundstück und bieten Ihnen nun eine komplette Leistung mit einem schlüsselfertigen oder einem Fertighaus an. Manchen Bauherren erscheint diese Möglichkeit stressfreier und unkomplizierter, weil sie sich praktisch um nichts kümmern müssen. Allerdings sind Sie in diesem Falle kein Bauherr, sondern Käufer eines Hauses. Das heißt für Sie, dass Sie wenig Einfluss auf die Bauweise und die Architektur Ihres späteren Hauses haben und zudem die Grunderwerbsteuer von derzeit 3,5% für die gesamte Summe und nicht nur für das Grundstück zahlen müssen. Für jede Abweichung von der ausgeschriebenen Grundaussführung oder Standardlösung aus der Werbung müssen Sie dazuzahlen. Nicht immer bleibt es, wenn Sie eigene Wünsche einbringen und Veränderungen des Standards wollen, bei dem in der Werbung angepriesenen Häuserangebot. Sollten Sie sich für diese Form der Vorgehensweise entscheiden, prüfen Sie genau die Bau- und Leistungsbeschreibung und achten Sie nicht nur auf das gebotene Preis-Leistungs-Verhältnis. Holen Sie auch Informationen über die Kundenfreundlichkeit und die Bonität des Unternehmens ein. Erkundigen Sie sich bei anderen Kunden, die bereits Erfahrungen mit dem Bauträger gesammelt haben, über die Qualität der verwendeten Materialien, auch über die Bauausführung. Wichtig ist, etwas über gegebenenfalls eingetretene Baufehler und die Bereitschaft hinsichtlich der Mängelbeseitigung zu erfahren. Sie haben ja erst nach der Fertigstellung Gelegenheit, sich ein Bild von Ihrem Haus zu machen. Außerdem sind Sie, nachdem Sie das Haus vom Bauträger übernommen haben, als Eigen-

tümer des Hauses für alle Schäden auf dem Grundstück haftbar. Wenn Sie sich für ein Bauträgermodell interessieren, sollten Sie vor dem Vertragsabschluss insbesondere die Qualitätsmerkmale der folgenden Bereichen überprüfen:

- Kundenfreundlichkeit
- Materialien/Bau- und Leistungsbeschreibung
- Bauausführung
- Mängelbeseitigung
- Transparenz und Ihre Kontrollmöglichkeiten in den Bauphasen
- Möglichkeiten und Kosten von Planungs- und Ausführungsänderungen

Es bestehen aber heute eine Reihe von Hausbaumodellen, die eine Verschmelzung der Aufgabenbereiche von Bauträgern, Fertighausfirmen und Architekten vorsehen, um Kosten zu sparen, die Zufriedenheit des Bauherrn zu stärken und die Durchführung der Baumaßnahme zu verbessern. Sollten Sie mit einer Fertighausfirma bauen wollen, können Sie z. B. einen Architekten mit der Überprüfung der Baubeschreibung und der Überwachung der Baufirma beauftragen. Das Wissen eines Architekten ist bei der Planung und Steuerung von Bauprozessen sehr hilfreich.

##### Generalunternehmer

Ist ein Bau- oder Generalunternehmer in Ihrem Auftrag tätig, ist Ihr Vorteil, dass Sie das Grundstück frei wählen und Ihre Wünsche im Vorfeld individuell formulieren können. Anhand einer vorher erstellten Planung macht Ihnen ein Bauunternehmen oder eine Fachfirma ein Pauschalangebot für sämtliche Baugewerke. Sie haben als Bauherr einen Vertragspartner für das Haus, sind aber mit dem Grundstück den Behörden gegenüber verantwortlich. Das Pauschalangebot des Generalunternehmers kann mitunter die Ausführungsplanung, Statik und die Arbeit der Projektgenieure beinhalten. Der Unternehmer bietet Ihnen das gesamte Bauobjekt zu einem festen Preis an und legt dabei eine eindeutige Terminzusage vor. Ein Generalunternehmer führt in der Regel einen Teil der Arbeiten am Bau selbst aus und vergibt die restlichen Arbeiten an Subunternehmen. Das heißt, dass er mit sämtlichen Einzelhandwerkern allein verhandelt und damit alleiniger Ansprechpartner des Bauherrn ist. Eine Kon-

trolle über die gesamten Vorgänge und die ausführenden Firmen sowie die Qualität ihrer Arbeiten haben Sie als Bauherr dabei nur eingeschränkt, da diese aufgrund des Vertragsverhältnisses nur über den Generalunternehmer ausgeübt werden kann. Entscheiden Sie sich für einen Generalunternehmer, so sollte das Haus bereits in allen Details geplant sein und eine komplette Baubeschreibung vorliegen. Denken Sie daran, dass jede nicht beschriebene Maßnahme später zu Mehrkosten führt. Nehmen Sie sich also für die Ermittlung Ihrer Wohnwünsche und Ihres Wohnbedarfs viel Zeit vor dem Abschluss eines Vertrages. Wichtig ist, dass Sie einen Bauvertrag mit allen dazugehörigen Leistungsbeschreibungen erhalten. Sie vermeiden spätere Auseinandersetzungen, wenn diese Leistungsbeschreibungen so detailliert wie nur möglich verfasst sind. Als Grundlage für die Entscheidungen sollte eine Bedarfsanalyse dienen, bei der Sie ganz in Ruhe die Zahl der benötigten Räume, Funktionen und die gewünschte Ausstattung festlegen. »Kleinigkeiten« wie Fensterbeschläge, Türgriffe und Lichtschalter mitsamt der Hersteller, Farben und Materialien sollten dabei genauestens berücksichtigt sein. Auch ei-

»Wir hatten überhaupt keine Erfahrungen mit dem Bauen. Wir wollten einfach nur raus aus der Stadt, ein bisschen Grün und mehr Platz haben. Und dann begann eine regelrechte Odyssee. Wir haben die Tageszeitungen gewälzt, nach günstigen Baugrundstücken geforscht und Banken konsultiert. Das riesige Angebot an Möglichkeiten hat uns ziemlich überfordert. Wem kann man trauen und auf was lassen wir uns da eigentlich ein, das haben wir uns schon häufig gefragt. Aber es hatte uns gepackt, das Baufieber. Es war ein richtiges Abenteuer. Worüber wir aber am wenigsten nachgedacht haben, waren eigentlich unsere ganz eigenen Vorstellungen vom Wohnen.«  
Annegret Drewes, Bauherrin

In der Fachsprache der Architekten wird die unmittelbare Umgebung des Hauses – beispielsweise der Garten – als Außenraum bezeichnet. Haben Sie bereits konkrete Vorstellungen vom Außenraum Ihres Traumhauses?

Haben Sie Zeit und Lust, sich im Außenbereich aufzuhalten?

Was erwarten Sie von Ihrem Garten? Wünschen Sie sich einen kleinen oder großen Garten am Haus? Wie wollen Sie ihn nutzen, bzw. welche Vorstellungen haben Sie von seinem Aussehen? Möchten Sie Wasser im Garten oder Bäume? Mögen Sie Bäume, die Ihnen viel Schatten und Rückzugsmöglichkeiten spenden?

Wie viel Zeit haben Sie für Ihren Garten?

nen Kostenvergleich mit einem vom Architekten geplanten Haus sollten Sie vor Unterzeichnung eines Vertrages nicht scheuen, denn manches als preiswert angepriesene Haus hat sich schnell als Kostenfalle entpuppt, weil eine veränderte Ausstattung erhebliche Auswirkungen auf die Bausumme hatte. Natürlich können Sie auch ein vom Architekten entworfenes Haus in der Ausführung an einen Generalunternehmer übergeben. In diesem Fall würden Sie den Architekten eine Ausschreibung für das ganze Haus erstellen lassen und sich Angebote einholen und vergleichen.

#### Architekten

Viele Menschen haben nur eine ungefähre Vorstellung von den Aufgabenbereichen eines Architekten. Nicht bei allen, die sich mit Bauplanungen beschäftigen und am Bau zu tun haben, handelt es sich um Architekten. Wer sich Architekt nennen darf, muss Mitglied in einer Architektenkammer sein. Bei der Aufnahme in eine Kammer wird geprüft, ob der Bewerber die erforderliche Qualifikation besitzt, um seinen Beruf auszuüben. Erfolgt eine Aufnahme in die Kammer, verpflichtet sich der Architekt dazu, regelmäßig an Fortbildungen teilzunehmen, und auch bei der Ausübung des Berufs darauf zu achten, dass das Leben und die Gesundheit Dritter, ferner die natürlichen Lebensgrundlagen und bedeutende Sachwerte nicht gefährdet werden. Architekten vertreten die berechtigten Interessen ihrer Auftraggeber. Die Architektenschaft bildet neben Handwerkern, Hochbautechnikern, Bauzeichnern, Bauingenieuren etc. eine am Baugeschehen beteiligte Berufsgruppe. Um eine Abgrenzung zu den übrigen Beteiligten vornehmen zu können, hat der Gesetzgeber die Berufsbezeichnung »Architekt« einem gesetzlichen Schutz unterstellt. »Architekt« darf sich nur nennen, wer in die Architektenliste eines Bundeslandes eingetragen ist. Ebenso geschützt sind die Bezeichnungen »Innenarchitekt« und »Landschaftsarchitekt«. Freischaffende Architekten sind allein dem Bauherrn verpflichtet und handeln stets in seinem Auftrag. Ein Architekt ist Ihr Treuhänder und bespricht mit Ihnen gemeinsam sämtliche Planungsvorstellungen. Er berät Sie bei der Wahl des Grundstücks und entwickelt mit Ihnen ein brauchbares und Ihren Wünschen entsprechendes Bau- und Raumprogramm. Ein Architekt verwirklicht gemeinsam

Sehen Sie dazu die Informationsblätter unter:  
[www.kompetenzzentrum-iemb.de](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de)

- INFO-BLATT NR. 3.1  
Bedarf, Funktion, Gestaltung
- INFO-BLATT NR. 3.2  
Bauen im Lebenszyklus
- INFO-BLATT NR. 3.3  
Individuelle Planung mit Architekten und Ingenieuren
- INFO-BLATT NR. 5.3  
Wärmeschutz und Behaglichkeit

mit Ihnen die Planung für ein neues Bauwerk, einen Um- oder Ausbau oder die Sanierung eines bestehenden Gebäudes. Außerdem kümmert sich der Architekt um die Baugenehmigung, Koordinierung, Ausschreibung und die Vergabe der verschiedenen am Bau beteiligten Gewerke und Handwerker, wie Maurer, Zimmerleute, Betonbauer, Dachdecker, Gerüstbauer und später beim Innenausbau Estrich-, Fliesenleger, Tischler, Sanitärbauer, Elektriker und Maler. Diese Arbeiten am Bau werden regelmäßig vom Architekten überwacht. Architekten sorgen auch dafür, dass Mängel beseitigt und Termine eingehalten werden. Anders als viele glauben, sind Einfamilienhäuser eine typische Bauaufgabe von Architekten und etliche Büros haben sich sogar darauf spezialisiert.

#### Architekt als Berater

Freischaffende Architekten sind keine Makler, jedoch können sie Ihnen bereits bei der Grundstückssuche behilflich sein und Empfehlungen geben. Architekten kennen sich mit der Ausweisung neuer Bauflächen aus, da sie häufig in den Bau- und Planungsämtern der Kommunen zu tun haben. Oft kennen sie auch die freien Grundstücke in der Stadt oder die interessanten Baulücken, die auf eine Bebauung warten. Sollten Sie bereits Bauland besitzen, empfiehlt sich eine gemeinsame Besichtigung mit dem Architekten. Direkt vor Ort können schon erste Überlegungen für die Planung gemacht werden. Natürlich sind Sie als Bauherr beim Bau mit einem Architekten stärker in die Bauaufgabe eingebunden, denn Sie erhalten regelmäßig Einblick in die Vorgänge Ihres Bauvorhabens. Sie beauftragen die Gewerke und sind auch zusammen mit dem Architekten bei den Bauabnahmen zugegen. Dadurch sind Sie über alle Schritte am Bau informiert und erleben keine Überraschungen. Ihre Termine und Gespräche mit dem Architekten dienen ausschließlich dem Ziel, Ihr Haus bis in alle Einzelheiten Ihren Wünschen entsprechend auszubilden. Das heißt auch, dass Sie bei der Planung der Details zusammen mit Ihrem Architekten die Kosten steuern können.



Welche Fragen zu Ihrem Traumhaus würden Sie bei einem ersten Gespräch in einem Architekturbüro stellen?

Welche Leistungsphasen, die ein Architekt erbringt, sind Ihnen ein Begriff?

#### Architektensuche

Während Bauträger und Fertighausfirmen verstärkt Werbung betreiben, halten sich Architekten mit Werbekampagnen eher zurück. Wie aber finden Sie den für Sie »richtigen« Architekten? Eine erste Möglichkeit, an Adressen von Architekten zu gelangen, ist der Blick ins Branchenbuch. Sie können sich aber auch bei Ihrer örtlich zuständigen Architektenkammer erkundigen und sich z. B. eine Liste der eingetragenen Architekten, Landschafts- und Innenarchitekten aus Ihrer Region zukommen lassen. Auch im Internetangebot der jeweiligen Architektenkammern finden Sie Informationen über Architekten aus Ihrer Region. Mit einer Stichwortsuche können Sie bei einigen Architektenkammern auch Einsicht in die Schwerpunkte der Architekturbüros erhalten. Neben Anschriften und Telefonnummern bieten viele Büros auch Fotos bereits realisierter Projekte, sodass Sie sich ein konkretes Bild von den Leistungen des Architekten machen können. Zum bundesweiten »Tag der Architektur« erscheinen in jedem Jahr bebilderte Broschüren der einzelnen Landesarchitektenkammern. Sie können diese bei der Architektenkammer bestellen oder im Internet einsehen. Der Blick lohnt sich, denn neben den Kurzbeschreibungen und Fotos zum Objekt erhalten Sie Informationen über Baujahr und Baukosten sowie den Standort des Objekts. Am Tag der Architektur können Sie die aktuell vorgestellten Objekte natürlich auch besichtigen, Architekten kennen lernen und mit Bauherren über ihre Erfahrungen sprechen. Sie können auch eine Anzeige in die Zeitung setzen, dass Sie einen Architekten zur Umsetzung Ihres Einfamilienhauses suchen und um Zusendung von Bewerbungen bitten - eine ungewöhnliche, aber praktische Alternative für Sie. So können Sie in Ruhe die Architekten aussuchen, deren Projekte am ehesten Ihrem Geschmack entsprechen und gezielt diese Planer kennen lernen. Ein Suchkriterium sollte darin bestehen, auf die Einschaltung eines freischaffenden Architekten zu achten. Diese sind per Gesetz dazu verpflichtet, ausschließlich die Interessen ihres Auftraggebers zu wahren. Sie müssen unabhängige Sachwalter des Bauherrn sein und dürfen keine Provisionen oder sonstige Vergünstigungen von Handwerkern entgegennehmen. Welcher Architekt über den freischaffenden Status verfügt, kann bei der jeweiligen Architektenkammer erfragt

werden. Die Zusammenarbeit mit einem Architekten bietet Ihnen die Chance, Ihre Träume gemeinschaftlich nach Ihren Vorstellungen umzusetzen. Viele Bauherren verzichten mittlerweile auf diese Möglichkeit. Einige scheuen die Honorarausgabe für den Architekten. Anderen scheint die Planungsphase zu lang und zu kompliziert. Weniger problembelastet erscheint da der Weg zum Bauträger oder zur Fertighausfirma, die mit Sparpotenzialen durch Standardlösungen im Grundriss und Aufbau werben. Das allerdings gerade der Architekt wegen seiner Unabhängigkeit von Produkt und Firmeninteressen durch firmenneutrale Ausschreibung der Gewerke die Baukosten verringern und auch besonders kostengünstige Alternativen bieten kann, ist vielen gar nicht bewusst. Wenn Sie mit einem Architekten bauen wollen, lernen Sie ihn kennen und besichtigen Sie die Bauten, die er geplant hat. Das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherr und Architekt ist das wichtigste Element für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Es entsteht in einer engen Arbeitsbeziehung, bei der Ihre Interessen und Wünsche berücksichtigt und kompetent vertreten werden. Die »Chemie« muss stimmen. Sprechen Sie mit anderen Bauherren über deren Erfahrungen mit ihrem Architekten. Sollten Sie bei Ihrer Suche auf ein Haus Ihrer Wahl stoßen, so klingeln Sie ruhig und fragen, wer es gebaut hat und wie die Zusammenarbeit war. Vergessen Sie nicht, sich bei dieser Gelegenheit über das Einhalten der Kosten und über die Koordinierung am Bau zu informieren.

#### Der Architektenvertrag

Ein Architekt arbeitet nicht mit vorgefertigten Plänen und Grundrissen. Stattdessen entwickelt er aus Ihren Wünschen und Vorstellungen und mit Rücksicht auf die besonderen Bedingungen des jeweiligen Grundstücks einen individuellen Entwurf für das zukünftige Bauvorhaben. In einem ersten Beratungsgespräch mit dem Architekten können Sie über Ihr Vorhaben sprechen, den Architekten kennen lernen und viele Fragen stellen. Wie bei jedem anderen Serviceunternehmen sollten Sie klären, ob mit dieser Leistung Kosten für Sie anfallen. Wenn Sie von den Leistungen und der Kompetenz des Architekten überzeugt und zu einer Zusammenarbeit bereit sind, sollten Sie Ihren Architekten mit der Planung beauftragen. Dieses geschieht durch den Abschluss eines Archi-

»Unser Architekt kam zu uns nach Hause. Wir haben lange über unsere Ideen gesprochen, natürlich auch über die Machbarkeit und die Kosten. Wir haben ja keinen Neubau. Dieses Haus, das aus den 30er-Jahren stammt, war bereits seit drei Jahren in unserem Besitz. Wir brauchten mehr Platz, weil die Kinder dazugekommen sind. Natürlich hatten wir eigene Ideen, den Wohnraum zu erweitern. Unser Architekt hat uns genau zugehört und dann erste Skizzen gemacht. Es gab verschiedene Lösungen für den Dachausbau. Er hat alles genau mit uns besprochen. Natürlich musste auch die Frage geklärt werden, ob wir während des Umbaus unseren Wohnraum nutzen können und wenn nicht, wie viel Zeit diese Umbaumaßnahme in Anspruch nehmen wird. Die Steuerung des ganzen Projekts war für uns immens wichtig. Wir hatten viel Vertrauen und wurden darin nicht enttäuscht.«

Klaus Schindler, Bauherr



Sehen Sie dazu die Broschüren unter:  
[www.kompetenzzentrum-iemb.de](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de)

– **MINDESTANFORDERUNGEN AN BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER**

– **CHECKLISTE ZUR AUSWERTUNG VON BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNGEN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER HAUSAKTE,**

– **INFO-BLATT NR. 9.1**  
Gebäudedokumentation

tektvertrages. Eine bestimmte Form ist für die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses nicht vorgeschrieben. Der Abschluss kann sowohl mündlich als auch schriftlich erfolgen. Aus Klarstellungs- und Beweisgründen wird jedoch der Abschluss eines schriftlichen Architektenvertrages empfohlen. Inhaltlich sollten in dem Vertrag insbesondere die wesentlichen Eckdaten zu Ihrem Bauvorhaben (z.B. Baukosten, Raumbedarf), die beauftragten Architektenleistungen und das Honorar geregelt sein.

#### Das Architektenhonorar

Ein großer Teil der Leistungen, die der Architekt erbringt, unterliegt einer verbindlichen Preisvorgabe und ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, abgekürzt HOAI, zusammengefasst. Die in der HOAI enthaltenen Preise sind für die jeweiligen Leistungen zwingend. Preisabsprachen ober- oder unterhalb dieser Vorgaben sind in der Regel unwirksam. Das Architektenhonorar wird auf Basis verschiedener Faktoren berechnet. Es orientiert sich insbesondere an den in Auftrag gegebenen Leistungsphasen, den Kosten der Baumaßnahme und dem Schwierigkeitsgrad der Planung, welche über eine so genannte Honorarzone erfasst wird. Es gibt fünf verschiedene Honorarzonen (I bis V). Einfamilienhäuser fallen in der Regel in die Honorarzone III, also in einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad. Bei technisch sehr aufwändigen Einfamilienhäusern kann es auch in die Honorarzone IV fallen. In Abhängigkeit von den Baukosten und der Honorarzone ist dann über bestimmte Tabellen der HOAI (Honorartafeln) das Architektenhonorar (ohne MwSt.) ablesbar. Die in den Honorartafeln angegebenen Werte weisen das Honorar für einen Auftrag über alle Leistungsphasen aus. Wird der Architekt nur mit einzelnen Leistungsphasen betraut, erhält er einen festgelegten Prozentanteil des Honorars, das er bei Beauftragung aller Leistungsphasen erhalten würde. Weiterhin ist zu beachten, dass die HOAI nicht einen festen Wert, sondern einen Vergütungsrahmen mit Mindest- und Höchstsätzen

vorgibt, innerhalb dem Sie das Honorar mit dem Architekten aushandeln können. Für einige spezielle Planungsleistungen (insb. Statik, Außenanlagen und technische Ausrüstung des Gebäudes) sieht die HOAI gesonderte Honorierungen vor, wobei diese Leistungen häufig durch Fachplaner erbracht werden. Bei Umbauten fällt in der Regel noch ein Umbauschlag an, der ca. 20–33% auf das Ausgangshonorar beträgt. Sprechen Sie mit Ihrem Architekten, wie mit anderen Dienstleistern auch, ganz offen über seine Vergütung und die Grundsätze bei der Berechnung des Honorars. Auch bei Architekten ist es möglich, das Honorar innerhalb der Mindest- und Höchstsätze pauschal zu vereinbaren.

#### ANTEIL DER LEISTUNGSPHASEN AM GESAMTHONORAR (HOAI)

Leistungsphase	Honoraranteil in %
1. Grundlagenermittlung	3
2. Vorplanung	7
3. Entwurfsplanung	11
4. Genehmigungsplanung	6
5. Ausführungsplanung	25
6. Vorbereitung der Vergabe	10
7. Mitwirkung der Vergabe	4
8. Objektüberwachung	31
9. Objektbetreuung, Dokumentation	3
<b>Gesamt (Vollbeauftragung)</b>	<b>100</b>

#### Die Architektenleistungen: Leistungsphasen

Jedes Bauvorhaben durchläuft bestimmte Phasen. Diese beginnen mit einer Ermittlung der Grundlagen. Im Anschluss folgt eine Vorplanung in Form erster Skizzen, die bis zur Genehmigungsplanung für den Bauantrag weiter ausgeformt werden. Daran schließt sich die Ausführungs- bzw. Detailplanung sowie die Angebotseinholung und Vergabe der Bauleistungen an. Danach folgt die Realisierung, in der dem Architekten die Bauleitung bis hin zur Bauabnahme obliegt. Zum Abschluss folgt die Objektbetreuung und Dokumentation. Diesen diversen Schritten hin zu einem fertigen Bau sind so genannte Leistungsphasen in der HOAI zugeordnet, mit denen Architekten ihre Arbeit für den Bauherrn beschreiben und ihr Honorar ermitteln. Insgesamt gibt es neun Leistungsphasen, die den wesentlichen Ablauf eines Baus umfassen sowie weitere spezielle Leistungen, wie z. B. ein Aufmaß bei Bauprojekten im Bestand, Statikerleistungen, ggf. eine Bauvoranfrage, ferner die Sicherheits- und Gesundheitskoordination. Sie sind als Bauherr dem Architekten gegenüber nicht verpflichtet, bei einer Beauftragung alle Leistungsphasen als Paket zu vergeben. Sie können diese auch einzeln beauftragen. Der möglichen Sorge, dass der Architekt sich gar nicht um eine Kostenminimierung bemüht, kann z. B. durch eine Bonusvereinbarung bei

der Vertragsgestaltung für eingesparte Baukosten entgegengewirkt werden. Bei Beauftragung eines Architekten sorgt dieser dafür, dass Sie die gesamten Kosten zu jedem Zeitpunkt im Blick behalten und bespricht mit Ihnen jede Möglichkeit der Kostenersparnis. Ein Ziel jeder Planung mit dem Architekten ist es, Klarheit über den Finanzrahmen des Projektes zu erreichen. Sie sollten in jeder Phase mit ihm über die Kosten sprechen und diese während des gesamten Bauprozesses steuern. Sie können den Architekten auch für einzelne Leistungsphasen beauftragen. Zum Beispiel erstmal bis zum Entwurf oder der Baugenehmigung und können dann über die weiteren Leistungsphasen später entscheiden.

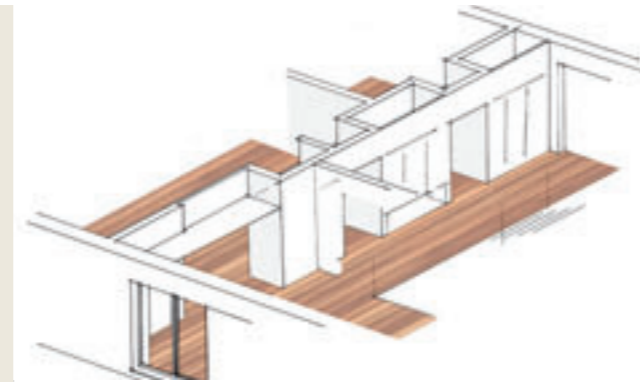
#### 01.07 QUALIFIZIERTE PLANUNG SPART KOSTEN

Qualifizierte Planung ist vor allem eine vorausschauende Planung. Hier liegen große Sparpotenziale. Wichtig für die Planung eines Hauses ist eine Einschätzung der Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner. Das können Sie am besten vorbereiten, indem Sie direkt mit Ihrem Partner oder mit Ihrer Familie sprechen. Unterhalten Sie sich gemeinsam über Ihre Vorstellungen vom Wohnen und tragen Sie den Bedarf an Wohnräumen zusammen. Mit diesen Ergebnissen können Sie eine so genannte Bedarfsanalyse vorbereiten. Oftmals wird das Unternehmen Hausbau zu einer wahren Probe für den Zusammenhalt der Partnerschaft. Das geht schon los bei den ersten Überlegungen für das zukünftige Wohnen, nämlich bei der Grundstückssuche. Jeder bringt eigene Vorstellungen mit. Auch Kinder haben Ideen und Wünsche, die sich in gemeinsamen Gesprächen mit den Eltern ermitteln lassen. Diese Überlegungen erzeugen positive Energien, denn man plant zusammen und packt etwas gemeinsam an. Eine gute Vorplanung erleichtert Ihnen den Bau und das Leben im neuen Haus ganz enorm und spart Ihnen auch psychische Energie. Eine gute Planung lässt sich an dem Grundriss eines Hauses oder einer Wohnung nachvollziehen. Sie können die Qualität daran ablesen, ob sich die Lebensgewohnheiten der Nutzer in der Anordnung der Räume widerspiegeln und ob die Räume im Zusammenhang betrachtet ganz verständlich und klar angeordnet sind. Wenn Sie eine große Familie sind und Kosten sparen wollen, sich aber eine große Küche wünschen,

wäre z. B. über flexible Raumfunktionen nachzudenken. Das heißt, dass ein großer Raum beispielsweise die Funktionen Kochen, Wohnen, Entspannen, Arbeiten vereint und gleichzeitig auch noch eine Öffnung zum Garten möglich wird. Durch diese so genannten Multifunktionen lassen sich nicht nur schöne und moderne Räume gestalten, sondern die Minimierung von Raum- und Grundfläche spart gleichzeitig Kosten. Wichtig sind bei einer guten Planung die richtigen Proportionen der Räume und das Verhältnis zwischen den vorgesehenen Raumgrößen und Ihrem Raumpfinden. Dieses individuelle Raumpfinden kann sich unter Umständen wesentlich von der wahren Größe des Gebäudes unterscheiden. Raumpfinden lässt sich beeinflussen. Durch Aufweitungen, Verengungen, Lichtverhältnisse und Farben lassen sich Raumstimmungen erzeugen und dabei Räume ohne großen baulichen Aufwand verändern. Auch ein ganzes Bauvorhaben lässt sich auf diese Weise so optimieren, dass es innen wie außen größer wirkt.

#### Das erste Gespräch als Bauherr

Sie brauchen Lust zum Bauen und Vorstellungen von Ihrem Traumhaus oder Ihrer Traumwohnung. Die weiteren Ideen entwickeln Sie zusammen im Dialog mit Ihrem Architekten. Das A und O für einen reibungslosen Ablauf ist ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen Bauherrnschaft und Architekten. Stellen Sie zuerst fest, ob Sie eine Vertrauensbasis aufbauen können. Manche Bauherren bringen ihre eigenen Skizzen oder gar das Bild eines bereits gebauten Hauses und Gartens mit oder sie haben ganz konkrete Vorstellungen von ihrem Traumhaus. Vielleicht haben Sie auch eher Vorstellungen, wie Sie in dem Haus leben wollen, z. B. träumen Sie davon mit der Sonne im Gesicht aufzuwachen oder aber im Wintergarten die Sterne mit einem Fernglas beobachten zu können. Das sind wertvolle Anhaltspunkte, um den Wünschen ein konkretes Bild zu geben. Ihr Architekt wird aus Ihren Vorgaben einen Entwurf erstellen, der versucht die meisten Vorstellungen umzusetzen und dabei nicht aus dem Rahmen des von Ihnen vorgegebenen Budgets läuft. Wichtig ist in diesem Stadium die Grundsatzfrage des Neubaus oder des Erwerbs und Umbaus einer Bestandsimmobilie. Haben Sie bereits Anhaltspunkte zur Umsetzung Ihrer Wünsche, so teilen Sie diese dem Architekten mit.



Benennen Sie auch Lösungen und Szenarien, die Sie in keinem Fall wünschen. Hieraus entstehen erste Vorstellungen der Größenordnung der Baumaßnahme. Wichtig ist es, den von Ihnen vorgesehenen Kostenrahmen klar zu benennen. So kann der Architekt schon beim ersten Entwurfsgedanken darauf eingehen und es wird für den Entwurf ein klarer Rahmen gesteckt. Sie sollten für sich persönlich prüfen, ob die Umbau- oder Erweiterungsvariante Ihrem Ideal für die Zukunft entspricht und ob eventuell anstehende Kompromisse für Sie vertretbar sind. Diese Prozesse dauern oftmals lange. Der Architekt kann in diesem Stadium Vorschläge machen und beratend tätig sein.

#### Die Planung: Entwurf, Baugenehmigung und Werkplanung bis ins Detail

Bereits bei den ersten Überlegungen zum Traumhaus beginnt die Zeit des Pläneschmiedens und -studiums. Für die Grundstückssuche werden Lage-, Bebauungs- und Flächennutzungspläne in unterschiedlichen Formaten und Maßstäben auseinandergefaltet, auf Tischen ausgebreitet und wieder zusammengerollt. Auf der Suche nach Grundstücken und Häusern aus zweiter Hand machen Sie Erfahrungen mit Lageplänen, Grundrissen, Ansichten und Aufrissen. In den weiteren Planungspha-

sen eines Baus kommen wieder ganz neue Varianten von Plänen, Zeichnungen und Skizzen zur Anwendung, deren Sinn und Zweck vielen Laien erst mal gar nicht plausibel sind. Dabei haben die auf Papier gezeichneten oder am Computer erstellten, mal frei skizzierten und die eher technischen Planungen zu einem Bauwerk in erster Linie den ganz simplen Grund, die unterschiedlichen Bearbeitungsstadien eines Entwurfs kenntlich zu machen. Pläne erfüllen immer wieder einen anderen Zweck und müssen – abhängig vom Verwendungszweck – in unterschiedlichen Maßstäben und mit verschiedenen Informationen gefertigt werden. Eine Ideenskizze zeigt oftmals noch nicht einmal ein konkretes Gebäude, sondern macht die Grundzüge eines Bauwerks, die Ausdehnung und die Proportionen eines Baukörpers sichtbar. Eine Skizze wird dagegen schon etwas konkreter. Mit diesen Zeichnungen können Architekten Ideen und Wünsche, die sich aus einem Dialog mit dem Bauherrn ergeben haben, in kurzer Zeit erfassen und ihnen eine Form geben. Diese Skizzen bilden eine Grundlage für eine immer konkreter werdende Arbeit, die am Computer zu einem Entwurf für das Traumhaus ausgearbeitet werden. Zur Illustration eines Bauvorhabens für Außenstehende und Interessierte sind eine Perspektive und eine Ansicht sehr schön, weil sich so in kurzer Zeit ein Eindruck vom Bauvorhaben

vermitteln lässt. Für die Genehmigung eines Baus beim Bauamt müssen Pläne im Maßstab 1:100 eingereicht werden. Sollen sie einem Handwerker als genaue Vorlage für seine Arbeit dienen, braucht er eine technisch bis ins kleinste Detail perfekte Zeichnung im Maßstab 1:25 bis hin zum Maßstab 1:1. Weil grundsätzlich nicht jedem Bauwilligen ein architektonisches Fachwissen und räumliches Vorstellungsvermögen abverlangt werden kann, ist es hilfreich, im Zuge der Entwicklung des Entwurfs ein einfaches Modell – jedoch gegen zusätzliche Vergütung – anfertigen zu lassen. Auch ein grobes Massenmodell hilft, um räumliche Zusammenhänge darzustellen und zu durchschauen. Gern werden von Architekten im CAD (Computer Aided Design) Programm erstellte dreidimensionale Bilder eingesetzt. Sie geben Bauherren die Möglichkeit, einen räumlichen Eindruck von der Baumaßnahme zu bekommen. Dabei können sie ihre geplanten Räume durchschreiten und sich alles konkreter vorstellen. Wenn Sie die Pläne nicht verstehen, zögern Sie nicht nachzufragen! Es ist Ihr Haus und da sollten Sie alles verstehen. Vielleicht sind Grundrisse nicht die richtige Lösung Ihnen die Raumabläufe darzustellen und Sie finden im Dialog mit dem Architekten eine andere Form der Darstellung.

Damit Sie sich in Ihren eigenen vier Wänden nach der Fertigstellung wohl fühlen, sollten Sie von Anfang an mit-sprechen können. Wichtig für Ihr Bauvorhaben ist, dass Sie von Beginn an Einblick in alle Bauabläufe haben. Ob ein Architekt wirklich im Sinne des Bauherrn kostengünstig und flächensparend entwirft und entsprechend berät, kann auch schon der Laie bei den ersten Vorgesprächen feststellen. Ihr Traum und Ihr Budget sind die Voraussetzung zum Bauen und auch begrenzte Finanzen sind eine Herausforderung, der sich verantwortungsvolle freischaffende Architekten stellen, denn sie arbeiten im Sinne der Bauherrnschaft kostenbewusst und versuchen für Sie bei den Handwerkern ein Maximum an Qualität zum niedrigsten Preis zu verhandeln. Bauen Sie mit einem anderen Partner, fragen Sie vor Vertragsschluss welche Einblicke Ihnen in die Bauabläufe gewährt werden, ob Sie jederzeit das Grundstück betreten dürfen und wie stark Sie sich einbringen können.

Internetadressen der Architektenkammern:

[WWW.BAK.DE](http://WWW.BAK.DE)  
[WWW.AKND.S.DE](http://WWW.AKND.S.DE)  
[WWW.AKBW.DE](http://WWW.AKBW.DE)  
[WWW.BYAK.DE](http://WWW.BYAK.DE)  
[WWW.AK-BERLIN.DE](http://WWW.AK-BERLIN.DE)  
[WWW.AK-BRANDENBURG.DE](http://WWW.AK-BRANDENBURG.DE)  
[WWW.ARCHITEKTENKAMMER-BREMEN.DE](http://WWW.ARCHITEKTENKAMMER-BREMEN.DE)  
[WWW.AK-HH.DE](http://WWW.AK-HH.DE)  
[WWW.AKH.DE](http://WWW.AKH.DE)  
[WWW.ARCHITEKTENKAMMER-MV.DE](http://WWW.ARCHITEKTENKAMMER-MV.DE)  
[WWW.AKNW.DE](http://WWW.AKNW.DE)  
[WWW.AKRP.DE](http://WWW.AKRP.DE)  
[WWW.AKSAARLAND.DE](http://WWW.AKSAARLAND.DE)  
[WWW.AKSACHSEN.ORG](http://WWW.AKSACHSEN.ORG)  
[WWW.AK-LSA.DE](http://WWW.AK-LSA.DE)  
[WWW.AIK-SH.DE](http://WWW.AIK-SH.DE)  
[WWW.ARCHITEKTEN-THUERINGEN.DE](http://WWW.ARCHITEKTEN-THUERINGEN.DE)

»Wir haben in unserem ersten Gespräch gleich über die Kosten gesprochen. Das Thema Kosten war für mich ja überhaupt ausschlaggebend, ein Wohnhaus zu bauen. Ich hatte in meiner Mietwohnung eine so deftige Heizkostennachzahlung erhalten, obwohl ich ohnehin schon eine hohe Grundgebühr zu zahlen hatte. Das hat das Fass zum Überlaufen gebracht. Ich hatte nur ein begrenztes Budget zur Verfügung und der Architekt die Auflage, mir in diesem Kostenrahmen ein Wohnhaus zu gestalten, das nicht nur in der Planung und Realisierung, sondern auch in der Unterhaltung kostengünstig und wirtschaftlich zu nutzen ist. Es ist gelungen und ich bin glücklich, auch darüber, dass ich nun viel Platz habe und Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden kann.«  
Guido Schwettmann, Bauherr



#### Zeit ist Geld

Mit der Entscheidung, welche Gestalt und Ausstattung das Traumhaus bekommen soll, können die Kosten für das Bauvorhaben definiert werden. Architekten machen die Auswirkungen auf sämtliche Kosten transparent und entscheiden mit Ihnen mögliche Veränderungen, um ein Kostenoptimum zu erzielen. Nach Gesprächen und Vorplanungen entstehen erste Skizzen, Zeichnungen und Kostenschätzungen. Mit dem nächsten Schritt, dem Entwurf, haben Sie nicht nur eine erste klare Darstellung Ihres Hauses, sondern Sie bekommen auch einen Einblick, ob Ihr Budget reicht und ob Ihr Traumhaus eine Genehmigung durch die Baubehörde erhalten wird. Der Bauantrag wird allerdings erst in einem nächsten Schritt eingereicht, wenn sämtliche Änderungswünsche eingearbeitet und Sie vollkommen zufrieden mit der Planung und den Kosten sind. Auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben müssen die entsprechenden Unterlagen angefertigt und eingereicht werden. Bei einem Vertrag mit einem Bauträger haben Sie in dieser frühen Phase nur sehr begrenzte Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung und Ausstattung Ihres Hauses, wenngleich Sie natürlich Ihre Wünsche zur Anordnung von Fenstern oder Wänden einbringen können. Die Tragweite vieler Entscheidungen lassen sich aber oftmals nicht richtig überblicken, da Ihnen die Kompetenz als Bauherr gar nicht zugestanden wird. Details über Qualitäten der Materialien und der Anbringung von Fliesen beispielsweise. Die ersten Eindrücke von Ihrem Haus erhalten Sie meist erst bei der Bauübergabe. Die Baubeschreibungen, die Sie in Prospekten von Bauträgern vorfinden, sind oft funktionale Leistungsbeschreibungen und enthalten keine genauen Angaben zur Qualität der verwendeten Materialien. Deshalb gilt es die Baubeschreibung genau unter die Lupe zu nehmen und zu hinterfragen. Klären Sie im Vorfeld genau die Qualitäten aller einzelnen Bauelemente, um später Mehrkosten zu vermeiden und eine Planung zu haben, die ganz Ihren Wünschen entspricht. Ein wesentlicher Faktor beim kostengünstigen Bauen ist die Zeit. Jede Verzögerung bedeutet eine wirtschaftliche Belastung für den Bauherrn und verursacht unnötigen Ärger. Doch nicht immer lässt sich das Bauen ohne Zeitverzögerung realisieren. Dadurch, dass zwischen Grundstückserwerb und Baubeginn die Genehmigungsphase liegt, kann es

durch Verwaltungsvorgänge der Bauämter zu Zeitverzögerungen kommen. Noch vor dem Erwerb des Grundstücks sollten Sie sich über eventuelle Auflagen für die Bebaubarkeit des Grundstücks informieren. Entscheiden Sie sich mit einem Architekten zu bauen, sollten Sie einen Zeitrahmen festlegen, damit Verzögerungen durch entsprechende Zeitfenster zumindest vorausgeplant werden können.

#### Die Tage sind gezählt: Jetzt geht's los

Nach Abschluss der Planungsphase geht es an die Auswahl der benötigten Bauleistungen und Handwerker (Gewerke). Ein Architekt bereitet für die Ausschreibung und Vergabe an die einzelnen Gewerke eine technische Leistungsbeschreibung vor. Aus diesen technischen Beschreibungen kalkulieren die Handwerker ihre Angebote. Nach Eingang der Rücksendungen wird ein Preisspiegel erstellt und dem Preis und der Leistung entsprechend werden durch den Architekten Empfehlungen darüber ausgesprochen, welche Handwerker beauftragt werden sollten. Wenn Sie Arbeiten in Eigenleistung erbringen wollen, müssen Sie sich spätestens jetzt mit Ihrem Architekten absprechen und sich beraten lassen, welche Form der Selbstbeteiligung Sinn macht und Geld und Zeit spart. Auch Sie müssen sich an die genauen Termine im Bauablaufplan halten. Wenn die Vergabe der Aufträge durch den Bauherrn erfolgt ist, wird es richtig spannend. Der Bau des Traumhauses rückt immer näher. Sobald der Bauzeitenplan fertig gestellt und die Reihenfolge klar ist, in der die einzelnen Gewerke in das Baugeschehen eingreifen, kann es losgehen. Bauzeit, Dauer und Fertigstellung sowie konkrete Preise für das Bauwerk stehen fest und sind ein wichtiges Kostencontrolling-Instrument für Bauherrn und Architekt.

Wenn die Aufträge an die Handwerker vergeben sind, geht es endlich mit dem Bau los. Es beginnt eine aufregende Zeit, die mit positiver und leider manchmal auch negativer Spannung verbunden ist. Sie werden als Bauherr wahrscheinlich jeden Tag auf der Baustelle sein, um die Fortschritte zu verfolgen und um zu prüfen, ob alles nach Ihren Vorstellungen umgesetzt wird. Noch während der Bauphase können Sie Einfluss auf viele Details nehmen, auch wenn diese dann von der Planung abweichen.



Doch machen Sie sich klar, dass solche Eingriffe meistens mit Mehrkosten verbunden sind. Vor allem besprechen Sie, damit die Kosten übersichtlich bleiben und eine fachmännische Kontrolle der Arbeiten gewährleistet ist, jede Änderung mit Ihrem Architekten und nicht mit den Handwerkern. Bereits fertig gestellte Bauleistungen sind von Ihnen zusammen mit dem Architekten abzunehmen. Dabei schulen Sie zudem Ihren Blick für die technische Richtigkeit und Qualität der Ausführungen. Diese Erfahrungen, die Sie im Dialog mit Ihrem Architekten gesammelt haben, sind wertvoll und fließen ganz automatisch in die weiteren, noch zu realisierenden Schritte und die Überlegungen für den letzten Schliff Ihres Baus mit ein. Viele Bauherren erhalten erst beim Entstehen der einzelnen Räume ein richtiges Gefühl für die zukünftigen Zimmer. Plötzlich kommen Ideen, welches Aussehen das Bad, die Küche und der Wohnbereich erhalten sollen. Wenn Sie beispielsweise vom Wohnen mit maritimem Lebensgefühl träumen, kommen Ihnen vielleicht die Farben der Küste, Blau und Weiß wie von Himmel und Meer in den Sinn. Die ersten Möbelhäuser und Einrichtungsläden werden konsultiert, daneben noch mal die Auswahl der Fliesen überdacht und möglicherweise noch Fens-

terläden für drinnen ausgesucht, um eine Strandhaus-Stimmung zu erzeugen. Dieser Wunsch nach Gestaltung des Wohngefühls ergreift alle Bauherren spätestens in der Innenausbauphase ganz besonders intensiv, denn alles soll ja bis auf das I-Tüpfelchen stimmen. Vergessen Sie aber bei allen Wohnwünschen nicht die grobe Richtlinie, die Sie in Ihrer Planung festgesteckt haben, denn schnell sind Kosten überschritten und Zahlungsnotstände erreicht. Vor allem, besprechen Sie Ihre Veränderungswünsche mit Ihrem Architekten. Nicht immer läuft alles reibungslos, es passieren auch Pannen auf der Baustelle. Meistens sind Baumängel und deren Beseitigung Anlass für Streitereien. Lassen Sie sich nicht von lautem Gezänk der am Bau Beteiligten einschüchtern, sondern machen Sie sich deutlich, dass die Rechnungen zum Zeitpunkt der Abnahme in der Regel noch nicht voll bezahlt sind, sondern erst nach Beseitigung der Mängel. Mit der Abnahme der Leistung beginnt je nach Vereinbarung eine vertragsabhängige Verjährungsfrist von Mängelansprüchen (früher Gewährleistungsfrist). In dieser Zeit haftet der Handwerker für eventuell auftauchende Mängel und er ist auch verpflichtet, diese zu beheben. Meistens ist als Vertragsgrundlage die VOB, die Vergabe-

und Vertragsordnung für Bauleistungen, vereinbart. Sie sieht allerdings nur eine vierjährige, gelegentlich auch nur eine zweijährige Verjährungsfrist von Mängelansprüchen vor. Klären Sie, ob ein zusätzlicher Passus mit einer Verjährungsfrist für die Mängelansprüche von fünf Jahren vereinbart ist.

#### Wie lange dauert denn die Bauphase?

Es gibt bei der Vergabe bereits einen Terminplan, in dem festgelegt ist, welche Firma bzw. welches Gewerk wann seine Arbeiten erledigt. Dieser Plan ist wie das Storyboard eines Films angelegt und zeigt, wann die einzelnen Schritte und Abläufe im Baugeschehen ineinander greifen können. Die Dauer des Bauverlaufs ist natürlich davon abhängig, für welche Planung Sie sich entschieden haben. Wenn Sie beispielsweise ein Haus mit Fertigelementen erstellen, ist der Bauablauf schneller abgewickelt. Wenn Ihre Planung Eigenleistungen vorsieht, ist die Terminierung wieder eine andere und muss auch Spielraum lassen, um Abweichungen durch die Eigenleistung auffangen zu können. Die genauen Abläufe auf dem Bau werden in einem Bautagebuch festgehalten.

Die Führung dieses Tagebuchs gehört mit zu den Grundleistungen eines Architekten. Hier werden alle Vorgänge und einzelnen Arbeiten in ihrer Dauer aufgezeichnet. Es dient natürlich nicht nur der reinen Dokumentation eines Baus, sondern ist auch Basis für spätere Fälle von Mängelansprüchen. Nach Beendigung des Rohbaus wird der Dachstuhl gebaut und mit einem Richtfest die erste große Phase abgeschlossen. Ein Grund zu feiern ist das allemal, mit Richtkranz und allen am Bau Beteiligten. Die neuen Nachbarn kommen meistens mit dazu und das Einleben in die neue Wohngegend kann beginnen. Nachdem Sie in der ersten Phase sehr schnell die Wände und den Dachstuhl entstehen sehen konnten, wird es dann etwas langsamer mit den sichtbaren Fortschritten. Die Elektrik und Haustechnik muss vorbereitet werden und dann kommt der Estrich. Dieser muss gut und lange austrocknen. Ist der Estrich trocken, geht dann alles ganz schnell. Die Fassade und die Bäder werden fertig gestellt, die Böden gefliest, der Teppich gelegt und die Türen eingesetzt. Die Handwerker geben sich die Klinke in die Hand und müssen sehr gut koordiniert und aufeinander abgestimmt sein, damit es zügig voran geht und beispielsweise ein Gerüst nicht erst abgebaut und kurz darauf wieder aufgebaut werden muss.

#### Gefahrenquelle Baustelle

Eine verlässliche Abstimmung und gute Koordination der erforderlichen Schutzmaßnahmen sind Grundvoraussetzungen für den sicheren Baustellenbetrieb. Seit dem 1. Juli 1998 muss dort, wo Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber auf einer Baustelle tätig werden, ein so genannter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator die Arbeiten begleiten. Viele Architekten haben sich als Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren qualifiziert und übernehmen diese Leistungen für ihre Auftraggeber. Positive Nebenwirkungen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzberaters:

- Durch die Koordinationsplanung der Gewerke vor Ausführungsbeginn können Kosten gespart werden, z. B. bei gemeinsamer Nutzung sicherheitstechnischer Einrichtungen (Gerüste, Schutzverkleidungen etc.).
- Bauabläufe, Termine und Zeitbudgets werden zusätzlich koordiniert und dadurch Störungen vermieden.

Kosten für spätere Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten können minimiert werden.

In der Regel wird ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator erst bei größeren Bauvorhaben notwendig. Aber auch bei kleineren Bauaufgaben ist es unbedingt notwendig auf die Sicherheit zu achten und die Grundvoraussetzungen für den sicheren Baustellenbetrieb zu gewährleisten. Dazu gehört beispielsweise eine Absturzsicherung an Treppen oder Gerüstarbeiten in einer bestimmten Höhe.

#### Nach dem Bau

Die Übergabe eines neu fertig gestellten Gebäudes ist vergleichbar mit der Übergabe eines neuen Autos. In beiden Fällen überprüft man das erworbene Objekt auf eventuell vorhandene Unzulänglichkeiten oder Fehler. Es kann vorkommen, dass Nachbesserungen nötig werden, weil die Ausführung der Gewerke nicht einwandfrei ist. In ganz drastischen Fällen muss eine Abnahme, z. B. wegen schwerwiegender Mängel, gänzlich verweigert werden. Bei Gebäuden erfolgt diese Überprüfung im Rahmen einer Abnahme durch den bauleitenden Architekten (technische Abnahme) gemeinsam mit dem Bauherrn (rechtsgeschäftliche Abnahme). Wenn Sie mit einem Bauunternehmer oder Fertighausanbieter gebaut haben, nehmen Sie als Bauherr alleine die Arbeit ab, wenn Sie sich keinen unabhängigen Experten hinzuziehen. Bis zur Abnahme ihrer Gewerke liegt es bei den ausführenden Firmen nachzuweisen, dass ihre Arbeit mangelfrei ist und den vertraglichen Vereinbarungen entspricht. In einem Schlussabnahmeprotokoll werden mögliche vorhandene Mängel festgehalten und gleichzeitig Vereinbarungen über die Art und zeitliche Durchführung der Mängelbeseitigung mit den zuständigen Firmen getroffen. Mit der Abnahme beginnt die Laufzeit der Verjährungsfrist für die Mängelansprüche. In diesem Zeitraum sind die am Bau beteiligten Firmen, soweit ihnen eine Verantwortlichkeit hierfür nachgewiesen werden kann (Beweislastumkehr), zur Beseitigung der an ihrem Gewerk aufgetretenen Mängel verpflichtet. Um den Anspruch auf Mängelbeseitigung noch weiter abzusichern, kann in den Bauverträgen mit den Handwerkern ein Einbehalt von Sicherheitssummen vom Schlussrechnungsbetrag für den Zeitraum der

Verjährungsfrist für die Mängelansprüche vorgesehen werden. Die Bauunternehmen können den Sicherheits-einbehalt jedoch durch Vorlage einer nach bestimmten Vorgaben zu erstellenden Bankbürgschaft vorzeitig ablösen und so die Auszahlung des Betrages verlangen. Vor Ablauf der Verjährungsfrist der Mängelansprüche wird – sofern erforderlich – durch eine weitere Inaugenscheinnahme geprüft, ob zwischenzeitlich neue Mängel aufgetreten sind. Ist dies der Fall, so werden diese den Firmen – im Regelfall schriftlich – mit Aufforderung zur Beseitigung in einer angemessenen Frist mitgeteilt. Die Verjährungsfrist von Mängelansprüchen wird bei Bauverträgen nach VOB (gilt nicht für Bauverträge nach BGB) durch die Mängelanzeige unterbrochen und verlängert sich nach erfolgreicher Mängelbeseitigung entsprechend. Haben Sie auch die Leistungsphase neun beauftragt, ist Ihr Architekt für Sie auch mit der nachlaufenden Betreuung Ihres Bauvorhabens Ansprechpartner. Er hilft Ihnen nach Beendigung der Baumaßnahme die noch anstehenden Aufgaben zu bewältigen, Gewährleistungsmängel oder eventuell auftretende Probleme zu beseitigen.

#### Alles unter Dach und Fach, eine Akte für das Haus

Ihr Traumhaus steht und Sie können bald einziehen. Vom Architekten oder Bauunternehmer haben Sie alle Bauunterlagen erhalten, aber Sie haben auch noch eine Reihe an Unterlagen zum Haus. Es ist ratsam, sämtliche Rechnungen, Abnahmeprotokolle, die Baugenehmigung, Statik und Zeichnungen, die den gebauten Zustand beinhalten zusammen aufzubewahren, um bei späteren Umbaumaßnahmen, auch für evtl. auftretende Mängel, alle Unterlagen an einem Ort versammelt zu haben. Hilfreich ist hier die Hausakte für den Neubau von Einfamilienhäusern, eine vom damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebene Anleitung zur Verwahrung aller wichtigen Daten zum Haus. Diese Dokumentation ist in die Abschnitte Planungs- und Bauzeit, Nutzungszeit und Verträge gegliedert.

