

ZUKUNFT GESTALTEN.

BESSER. MIT ARCHITEKTEN.





BESSER. MIT ARCHITEKTEN.

Mit dieser Broschüre möchten wir all denen helfen, die sich mit dem Gedanken tragen ein Haus zu bauen oder umzubauen, eine Wohnung umzugestalten oder einen Altbau zu sanieren. Architekten bieten Ihnen ein breites Spektrum an Möglichkeiten der Beratung und Zusammenarbeit, um alle Fragen rund um das Bauen zu lösen und vor allem, um Ihre persönlichen Vorstellungen kostengünstig und mit Qualität umzusetzen.

Der Architekt berät Sie als Bauherr unabhängig und vertritt bei allen Arbeiten allein Ihre Interessen. Er steht Ihnen in allen Phasen als hoch qualifizierter Fachmann mit Rat und Tat zur Seite. Was er dabei leistet, wie er vorgeht, wie Ihre Zusammenarbeit funktioniert, was er kostet und wie Sie Ihren Architekten finden – das erfahren Sie auf den nächsten Seiten dieser Broschüre.

www.aknds.de
www.architektenkammer-bremen.de

Was leistet der Architekt für Sie?



WAS LEISTET DER ARCHITEKT FÜR SIE?

Der Architekt plant Ihnen Ihr neues Haus, mit allem was dazugehört. Er saniert aber auch Ihren Altbau, plant den Dachgeschossausbau oder den Wohnzimmeranbau. Er kann als bestellter und vereidigter Sachverständiger Gutachten für Sie erstellen oder als Energieberater eine auf Ihr Haus abgestimmte energetische Untersuchung durchführen.

Er hilft in ökologischen und gesundheitlichen Fragen, beispielsweise wenn Schimmel im Keller aufgetreten ist, unterstützt Sie bei Lösungen zum barrierefreien und altersgerechten Bauen oder ist bei der Besichtigung von Grundstücken und dem Kauf von Immobilien als unabhängiger Ratgeber dabei.

Kurz: Der Architekt bietet Ihnen die qualifizierteste und umfassendste Dienstleistung rund um das Bauen, die Sie sich wünschen können. Und Sie können seine Leistungen frei wählen und kombinieren: Von einer Beratungsstunde bis hin zur Begleitung eines ganzen Bauvorhabens.

Jedes Jahr am letzten Sonntag im Juni zeigen in Niedersachsen und Bremen Architekten und ihre Bauherren am „Tag der Architektur“ ihre Objekte der Öffentlichkeit. Hier können Sie sich vor Ort von den Leistungen der Architekten überzeugen und Anregungen für Ihr eigenes Bauvorhaben sammeln.

Klicken Sie auf www.aknds.de oder www.architektenkammerbremen.de um die nächsten Termine zu erfahren und die aktuellen Programme einzusehen.

Was zeichnet den Architekten aus?



WAS ZEICHNET DEN ARCHITEKTEN AUS?

Die Berufsbezeichnung „Architektin“ bzw. „Architekt“ ist gesetzlich geschützt. Architekt darf sich nur nennen, wer in die so genannte Architektenliste des Landes Niedersachsen oder eines anderen Bundeslandes eingetragen ist. Diese Liste wird in Niedersachsen von der Architektenkammer Niedersachsen geführt, in Bremen von der Architektenkammer Bremen. Sie achten darauf, dass die Berufsbezeichnung nicht unberechtigt verwendet wird. Bei Ihrem Architekten können Sie sich daher auf die besondere Qualität der Dienstleistung verlassen. Die gesetzliche Festschreibung der Berufsbezeichnung gewährleistet einen sicheren Verbraucherschutz.

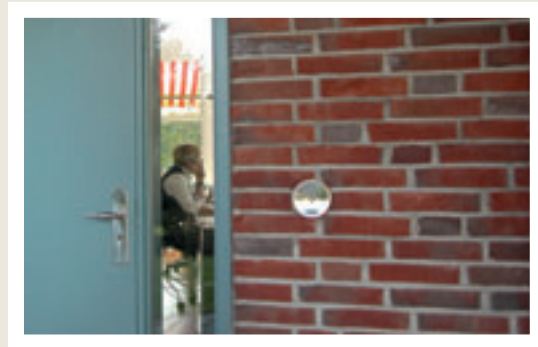
In die Architektenliste eingetragen wird laut Niedersächsischem Architektengesetz nur, wer befähigt ist,

- Bauwerke, insbesondere Gebäude, so zu planen, dass sie zweckmäßig, sicher, wirtschaftlich und gut gestaltet sind und das öffentliche Baurecht einhalten,
- die Ausführung von Bauten im Interesse des Bauherrn zu überwachen, insbesondere Aufgaben der Bauleitung zu übernehmen und den Bauherrn dabei zu vertreten,
- städtebauliche Pläne den Anforderungen entsprechend ausarbeiten und
- Bauherren und andere Auftraggeber in allen Fragen der Planung und Ausführung von Bauten und der städtebaulichen Planung fachgerecht zu beraten.

Die Qualifikation muss nachgewiesen werden durch ein abgeschlossenes Architekturstudium, eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in den Berufsaufgaben, durch Vorlage eigener Arbeiten und den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen.



Die Fortbildung zählt auch im weiteren Berufsleben des Architekten zu seinen gesetzlichen Auflagen. Der Architekt ist dadurch immer über aktuelle Baupreise, Finanzierung, Baurecht, Normen, Materialien oder auch Umwelt- und Gesundheitsschutz informiert. Der freischaffende Architekt muss sich außerdem durch eine Haftpflichtversicherung für seine berufliche Tätigkeit absichern. Die Architektenkammer Niedersachsen wacht darüber, dass Architekten ihre besonderen Berufspflichten nicht verletzen. So dürfen freischaffende Architekten weder eigene noch fremde Produktions-, Handels- oder Lieferinteressen verfolgen, die in Zusammenhang mit ihrer Berufstätigkeit stehen. Freischaffende Architekten sind allein dem Bauherrn verpflichtet und handeln stets in seinem Auftrag. Aus diesen Gründen bietet die Zusammenarbeit mit einem Architekten größtmögliche Sicherheit beim Bauen.



Wenn Sie wissen möchten, wer in Niedersachsen als Architekt eingetragen ist, dann sehen Sie in die Architektensuche der Architektenkammer Niedersachsen unter www.aknds.de oder rufen Sie uns an: **Telefon 0511 280 96-0.**

Die Mitglieder der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen finden Sie unter www.architektenkammer-bremen.de oder Sie fragen telefonisch nach: **Telefon 0421 170 007.**

Wie geht der Architekt vor?



WIE GEHT DER ARCHITEKT VOR?

Der Architekt plant Ihr Bauvorhaben nicht allein, sondern immer mit Ihnen gemeinsam – Sie sind der Bauherr. Er macht Vorschläge, die Sie diskutieren und verbessert diese, bis für Sie die optimale Lösung erreicht ist. Er hört Ihnen zu. Er lernt Ihre Wünsche, Vorstellungen und Möglichkeiten kennen und kann Sie aufgrund seiner Ausbildung und Erfahrung kompetent beraten. Der Architekt ist Ihr unabhängiger Sachwalter für die Realisierung der Baumaßnahme. Er unterstützt Sie bei der Vergabe der Aufträge, koordiniert und kontrolliert die Ausführung der Bauarbeiten und sorgt dafür, dass Ihnen das Bauwerk mängelfrei zu den ermittelten Kosten und Terminen übergeben wird.

Zunächst klärt der Architekt die Eckdaten für Ihr Bauvorhaben:

- Welche Wünsche und Vorstellungen haben Sie als Bauherr?
- Was soll gebaut, umgebaut oder saniert und wie soll es später genutzt werden?
- Wann soll es fertig sein und was erlaubt der Bebauungsplan?
- Was darf es kosten und welche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bieten sich an?
- Welche Qualitäten bietet das Grundstück, wie lässt sich Ihr Haus in die Umgebung einbetten?

Wenn er alle Grundlagen für das Bauvorhaben ermittelt hat, beginnt der Architekt zu planen, überlegt Alternativen, fertigt einen Vorentwurf an. Er stellt Ihnen seine Ideen für die Gestaltung des Baukörpers, die Grundrisse, die möglichen Materialien oder die effektivste Haustechnik zusammen mit einer ersten Kostenschätzung vor. Die beste Lösung ist erreicht, wenn Ihr Bauvorhaben auf Ihre jetzigen Bedürfnisse optimal zugeschnitten, gleichzeitig aber flexibel genug für spätere Veränderungen ist. Ihr Bau soll sich in die natürliche und gebaute Umwelt einfügen, darin aber einen eigenen, unverwechselbaren Akzent setzen.

Nach der Abstimmung mit Ihnen legt der Architekt den eigentlichen Entwurf vor. Ausgehend von den darin enthaltenen Flächen und Maßen erstellt der Architekt eine Kostenberechnung. Sprechen Sie jederzeit mit Ihrem Architekten über die Kosten. Sie können diese steuern und auch auf die „Bremse“ treten, denn durch die Entscheidung für oder gegen bestimmte Ausführungsstandards können die Baukosten jetzt, aber auch noch in späteren Phasen des Bauens, nach unten oder oben verändert werden. Zu Beginn der Planung sind die Einflussmöglichkeiten jedoch so groß wie später nie wieder. Das ist ein wesentlicher Vorteil gegenüber schlüsselfertigen Angeboten.



Sind Sie mit dem Entwurf einverstanden, müssen Sie bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung beantragen. Der Architekt stellt Ihnen die dafür notwendigen Unterlagen zusammen. Er weist darin nach, dass das Bauvorhaben allen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Die Niedersächsische Bauordnung sieht außerdem bestimmte Möglichkeiten vor, ohne Genehmigung zu bauen, sofern ein Architekt die Planung erbringt. Ihr Architekt informiert Sie.

Ist die Baugenehmigung erteilt, erstellt der Architekt die Werkpläne bzw. Bauzeichnungen, die bereits genaue Angaben zu den Details Ihres Bauvorhabens enthalten. Hier können auch die Beiträge der Fachplaner (z. B. Statiker), eventuelle Änderungen durch die Bauaufsichtsbehörde sowie Ihre Wünsche im Hinblick auf die Ausführungsstandards berücksichtigt sein. Nach diesen Zeichnungen können die Baufirmen arbeiten. Sie enthalten alle Informationen über die Baumaßnahme bis hin zu Konstruktions- und Gestaltungsdetails. **Ausgehend von den Bauzeichnungen ermittelt der Architekt die benötigten Mengen und stellt Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke auf, vom Ausheben der Baugrube bis zum Einbau der Innentüren.**

Die genaue Beschreibung aller Leistungen ist Bedingung für eine richtige Ausschreibung, denn nur wenn die Angebote vergleichbar sind, können die Aufträge auch an die günstigsten Anbieter vergeben werden – was Ihnen nachweisbar Geld spart. Nach der Ausschreibung berät Sie der Architekt bei der Auswahl der Baufirmen, bereitet die Auftragsvergabe vor und erstellt auf deren Grundlage einen Kostenanschlag. Darin enthalten sind die endgültigen Baukosten, vorausgesetzt, die Aufträge werden in dieser Form von Ihnen vergeben.

Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen. **Der Architekt übernimmt für Sie die Bauleitung.** Das heißt, er koordiniert und kontrolliert die Ausführung der Bauarbeiten und reklamiert etwaige Fehler oder Mängel. Er prüft die Rechnungen der Baufirmen und er sorgt dafür, dass die vereinbarten Kosten und Termine eingehalten werden. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme dokumentiert der Architekt das Gebäude und stellt die Kosten fest. Die Kostenfeststellung dient unter anderem der Vorlage bei Banken und Bausparkassen sowie beim Finanzamt.

Jetzt ist alles fertig. Der Architekt übergibt Ihnen den Bau – Sie können einziehen.

Wie arbeiten Sie mit Ihrem Architekten zusammen?



WIE ARBEITEN SIE MIT IHREM ARCHITEKTEN ZUSAMMEN?

Qualifizierte Planung ist vor allem eine vorausschauende Planung. Hier liegen große Einsparpotenziale. Daher sollten Sie, noch bevor Sie den Architekten beauftragen, formulieren, was Sie brauchen, wovon Sie träumen, was es kosten darf und wann es fertig sein muss. Formulieren Sie Ihren Bedarf und besprechen Sie mit Ihrem Architekten Ihre Vorstellungen, bevor er mit der Planung beginnt – entdecken Sie die verschiedenen Möglichkeiten, die es gibt, um Ihre Wünsche zu realisieren.

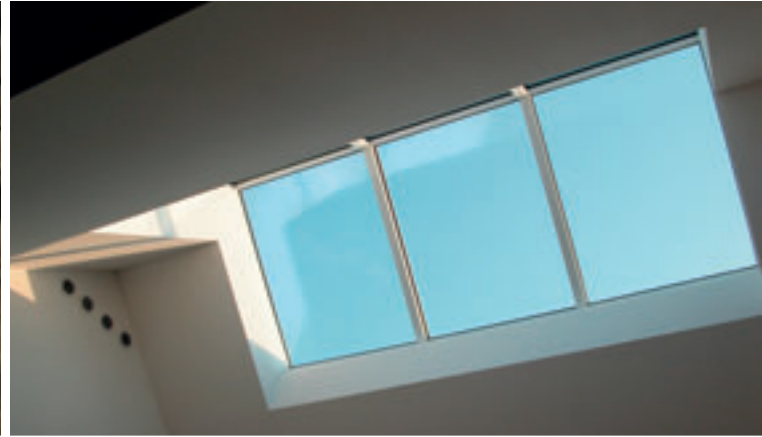
Lassen Sie sich während der Planung ruhig beeindrucken, aber nicht beirren. Gute Architektur entsteht im Dialog, in der Auseinandersetzung um die beste Lösung zwischen einem engagierten Architekten, der seine eigene Handschrift hat und einem aufgeschlossenen Bauherrn, der weiß was er will. Wenn Sie von den Leistungen und der Kompetenz Ihres Architekten überzeugt und zu einer Zusammenarbeit bereit sind, folgt die Beauftragung. Schließen Sie dazu einen schriftlichen Architektenvertrag ab. Denn wie bei jeder geschäftlichen Beziehung sollten Rechte und Pflichten beider Partner von vornherein eindeutig geregelt sein. Ihr Architekt kann Ihnen einen solchen Vertrag vorlegen. Prüfen

Sie genau und besprechen Sie eventuelle Unklarheiten oder Veränderungen mit ihm. Darin enthalten sein sollten in jedem Fall die Beschreibung des Bauvorhabens, die Beauftragung mit den Leistungen und die Vereinbarung des Honorars.

Weil Planen und Bauen ein komplexer Prozess ist, müssen Bauherr und Architekt in engem Kontakt stehen. Ihr Architekt wird Sie ständig über den Planungsstand und die Kosten auf dem Laufenden halten. An vielen Punkten braucht er aber Ihre Vorgaben und Ihre Entscheidungen, um den Planungs- und Bauablauf voranbringen zu können. Wenn Sie mit einem Architekten zusammenarbeiten, sind Sie nicht Käufer, sondern Bauherr und haben daher auf das Entstehen Ihres Bauwerks in jeder Phase Einfluss. Ihr Architekt berät Sie und erledigt alle Arbeiten für Sie. Die letzte Entscheidung jedoch treffen immer Sie selbst.

Der Architekt kann Ihnen als Bauherrn also nicht alle Entscheidungen abnehmen, aber Sie haben einen starken Partner, der Ihnen mit Rat und Tat zur Seite steht. Und Sie erhalten ein Bauwerk von hoher Qualität und bleibendem Wert.

Was kostet Sie der Architekt?



WAS KOSTET SIE DER ARCHITEKT?

Das Honorar des Architekten richtet sich nach der gesetzlichen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Die HOAI begünstigt einen Wettbewerb, bei dem es nicht nur um das billigste Angebot, sondern vor allem um die beste Planungsleistung geht. Gebäude, die von Architekten geplant werden, besitzen daher eine hohe Qualität. Das ist von Vorteil für Sie, für den Architekten und die Gesellschaft.

Die Transparenz der HOAI führt dazu, dass Sie wissen, was Sie bezahlen. Das Honorar ist kein Geheimnis, sondern ein Rechenexempel, das der Architekt Ihnen erklären kann – und sollte. Der Architekt erhält einen fairen Preis für seine Arbeit. Dafür verzichtet er auf alle Einnahmequellen, die ihn in einen Interessenkonflikt bringen könnten, etwa die Erbringung von Bauleistungen oder die Vermittlung von Grundstücken. Das erst versetzt ihn in die Lage, als unabhängiger Sachwalter allein Ihre Interessen wahrzunehmen.

Das Honorar ist im Wesentlichen abhängig:

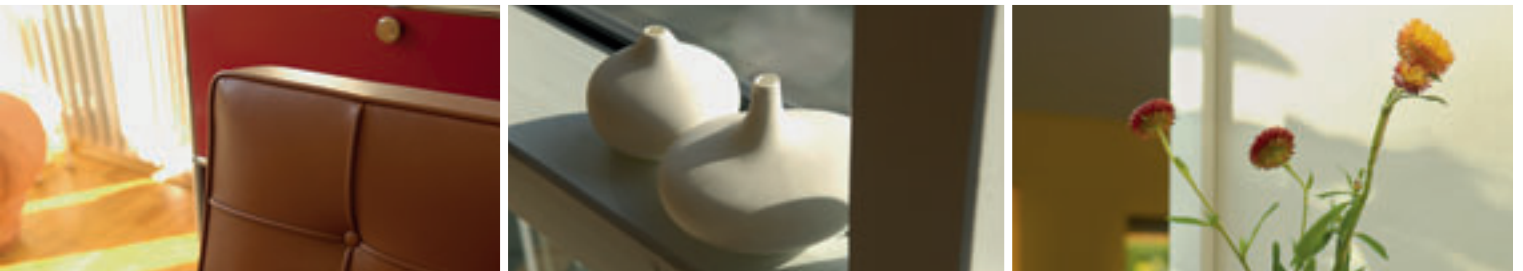
- Von den anrechenbaren Kosten. Dies sind im Wesentlichen die Kosten für die Herstellung des Gebäudes. Bezugspunkt für die anrechenbaren Kosten ist dabei die Kostenberechnung, die kurz vor Bauantrag erstellt wird.
- Von der Schwierigkeit der Bauaufgabe. Ein Veranstaltungsbäude mit komplizierter Konstruktion und Technik ist natürlich aufwändiger zu planen, als ein einfaches Einfamilienhaus.
- Vom Umfang der Leistungen. Diese werden in neun Phasen untergliedert und, falls Sie den Architekten nicht mit allen Leistungen beauftragen, prozentual abgerechnet.
- Von Ihrer Vereinbarung mit dem Architekten. Sie können den nach HOAI vorgeschriebenen Höchst- oder Mindestsatz oder einen Betrag dazwischen vereinbaren.

Jeder Bau unterteilt sich in verschiedene Phasen: Von der Grundlagenermittlung über die Vorplanung bis zur Genehmigungsplanung, von der Ausführungsplanung bis zur Mitwirkung bei der Vergabe und die Objektüberwachung bis hin zur Bauabnahme,



Objektbetreuung und Dokumentation. Diesen diversen Schritten hin zu einem fertigen Bau sind so genannte Leistungsphasen zugeordnet, mit denen Architekten ihre Arbeit für den Bauherrn beschreiben und ihr Honorar ermitteln. Sie sind als Bauherr dem Architekten gegenüber nicht verpflichtet, bei einer Beauftragung alle Leistungsphasen als Paket zu vergeben. Sie können diese auch einzeln beauftragen. Ebenfalls in der HOAI geregelt sind Abschlagszahlungen.

Nur für Zusatzwünsche des Bauherrn, die Mehraufwand verursachen, erhält der Architekt eine Zusatzvergütung. Im Übrigen profitiert er nicht von weiteren Kostensteigerungen.



Wie finden Sie Ihren Architekten?



WIE FINDEN SIE IHREN ARCHITEKTEN?

Mit der Auswahl des Architekten treffen Sie eine wichtige Entscheidung für Ihr Bauvorhaben. Entscheiden Sie sich daher für einen Architekten Ihres Vertrauens.

Es gibt verschiedene Wege, einen Architekten zu finden und kennen zu lernen. Sie fragen vielleicht Freunde oder Bekannte, die bereits gebaut haben. Oder Sie klingeln an einem Haus, das Ihnen besonders gefällt und fragen die Bewohner nach ihrem Architekten. Viele Architekten haben außerdem eine eigene Homepage, die bereits viel über die Arbeit des Büros aussagt.

Die Architektenkammer Niedersachsen bietet ebenfalls eine Möglichkeit zur Online-Recherche an.

Bei der so genannten „Architektensuche“ unter www.aknds.de und www.architektenkammer-bremen.de können Sie nach Name, Ort, Postleitzahl, Bürobezeichnung oder anhand einer Stichwortliste nach einem Architekten in Ihrer Nähe suchen.

Die Architekten selbst haben ihre Daten und die Schwerpunkte ihrer Arbeit in die zugrunde liegende Datenbank eingegeben. So finden Sie die Architekten, die Erfahrung mit den Bauaufgaben haben, die Sie planen. Anhand von Fotos können Sie sich zusätzlich einen ersten Eindruck vom Stil des Architekten machen. Telefon- und Faxnummer, E-Mail und Internetadresse bringen Sie dann direkt in Kontakt mit dem ausgewählten Büro. Natürlich können Sie die Architektenkammern auch telefonisch kontaktieren – wir helfen Ihnen gerne weiter:

Niedersachsen 0511 280 96-0
Bremen 0421 170 007

Wenn Sie einen Architekten ausgewählt haben, lernen Sie ihn zunächst kennen. Besichtigen Sie Gebäude, die er geplant hat. Sprechen Sie mit den Bauherren über deren Erfahrungen. Prüfen Sie auch, ob Sie sich mit Ihrem Architekten verstehen, ob Sie sich sympathisch sind. Gegenseitiges Vertrauen ist beim Bauen unerlässlich.

[Sie haben Ihren Architekten gefunden?](#)
[Dann kann es ja losgehen.](#)





Ein Dankeschön an alle beteiligten Bauherren und Architekten:

Bauherren: Familie Bonow-Wodarz | Herr Haase | Familie Meyer-Kobbe | Familie Sackmann | Familie Staack | Familie Witt

Architekten: Landschaftsarchitekt Andreas Ackermann | Architekten Baumgart Wockenfuß und Partner | Architekt Werner Holzer | hsv-architekten
O.M. Architekten | Innenarchitekt Bernd Rokahr | Architekt Rainer Rudolf | Architekt Gunther Staack

Im Interesse der Leserinnen und Leser dieser Broschüre wird einer guten Lesbarkeit höchste Priorität eingeräumt.

Die verwendeten Formulierungen „Architekt“ und „Bauherr“ schließen die männliche, wie auch die weibliche (Berufs-)Bezeichnung mit ein.

Gestaltung: designagenten.com | **Fotografie:** Claus Uhlendorf, München

BESSER. MIT ARCHITEKTEN.

Bürostempel

Architektenkammer Niedersachsen
Friedrichswall 5
30159 Hannover
Telefon 0511 280 96-0
Telefax 0511 280 96-19
info@aknds.de
www.aknds.de

Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen
Geeren 41/43
28195 Bremen
Telefon 0421 170 007
Telefax 0421 302 692
info@architektenkammer-bremen.de
www.architektenkammer-bremen.de