

EIN LEITFADEN FÜR  
PRIVATE BAUHERREN



UMBAU STATT NEUBAU.

**BAUEN IM BESTAND**



Architektenkammer  
Niedersachsen

# VORWORT

Jeder kennt und schätzt historische Bauten, ebenso den Charme alter Stadtviertel und Ortschaften. Die Anziehungskraft historischer Fassaden, alter Plätze, winkelliger Gassen und schöner Baumalleen ist groß. Alles erscheint abwechslungsreicher, überschaubarer und lange nicht so monoton wie in Neubauvierteln. Die Faszination für die gewachsenen und lebendigen Strukturen alter Wohnviertel lässt viele Bauherren über den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie nachdenken. Dennoch bleibt oft ein Quäntchen Unsicherheit und die Frage, ob sich solch eine Investition lohnt. Das geht auch denjenigen so, die bereits im Besitz eines alten Hauses sind und über einen Umbau nachdenken.

Wir als Architektenkammer schätzen das Engagement von Bauherren, alte Bausubstanz erhalten zu wollen oder gar wieder nutzbar zu machen und weiterzuentwickeln. Wir möchten Bauherren unterstützen und bei den zahlreichen Überlegungen und Entscheidungen, die sich im Zuge eines Bauvorhabens im Bestand ergeben, eine Hilfestellung bieten.

„Umbau statt Neubau. Bauen im Bestand“ nennen sich die Materialien und die Workshops für private Bauherren, in denen freischaffende Architekten, Innen- und Landschaftsarchitekten Ihnen die recht komplexen Schritte im Umgang mit Gebrauchtimmobliien vorstellen.

Diese vorliegende Broschüre dient dazu, alle am Umbau interessierten Bauherren bei den ersten Überlegungen zu begleiten. Sie bietet zusätzlich zu den Workshops für private Bauherren Informationen, Anregungen und gebaute Beispiele. Ziel ist es, dass sich Bauherren über ihre Bedürfnisse und Wünsche bewusst werden, die Bauabläufe und die Fachsprache auf dem Bau verstehen lernen.

Sie erhalten Vorschläge und Antworten auf Fragen, wie Sie eine geeignete Immobilie finden können, vor allem, was alles zu einer guten Planung gehört und wie sich Bauräume verwirklichen lassen. Außerdem bekommen Sie wichtige Informationen über die Beurteilung alter Bausubstanz und möglicher Schäden, über Haustechnik sowie die Einbeziehung des Gartens. Im Anhang erhalten Sie neben einer Übersicht zu typischen Bauschäden auch einen filmischen Einblick in fünf konkrete Umbauprojekte.

Um als Bauherr beim Planen und Bauen Entscheidungen treffen zu können, sind Kenntnisse notwendig, auch um den geeigneten kompetenten Partner am Bau zu finden. Mit dieser Broschüre und den Workshops „Umbau statt Neubau. Bauen im Bestand“ möchten wir Sie als Bauherren dabei unterstützen, Ihre Bauvorhaben gelungen und qualitativ auszuführen.

Architektenkammer Niedersachsen

**Vielen Dank an dieser Stelle auch an Angelika Blencke, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen, deren Arbeit diese Broschüre erst möglich gemacht hat. Wir danken den Bauherren, Architekten und Fotografen für die Unterstützung und Bereitstellung des Bildmaterials für diese Broschüre. Dank an:**

agsta Architekten und Ingenieure,  
Ahad Architekten Partnergesellschaft mbB,  
Angelis & Partner Architekten mbB,  
Anne Stallkamp Innenarchitektur,  
Architekt Claus Ludwig,  
Christian Burmester,  
Eigentümergeinschaft Rodenstr. 18,  
Franz Frieling,

Frîa Hagen Architekturfotografie | Bildjournalismus,  
GIU Graftschafter Immobilien,  
Gondesen + Wenzig Architekten BDA,  
gruppeomp Architektengesellschaft mbH,  
Hammerich Landschaftsarchitekten,  
k+a architekten Partnerschaftsgesellschaft,  
Keferstein + Sabljo Architekten BDA Partnerschaft mbB,  
kirsch architekten bda,  
kosel-architektur,  
K17 Steingrâber. Architektur,  
Marcus Bredt,  
maurer-ARCHITEKTUR,  
PENA Architekten GbR,  
mm architekten,  
Springer Fotografie.

# INHALT

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>01</b> | <b>VORHANDENE QUALITÄTEN NUTZEN</b>                     | <b>02</b> |
| 01.01     | Bedürfnisse entdecken                                   | 04        |
| 01.02     | Wohnen ohne Hindernisse                                 | 05        |
| 01.03     | Gewachsene Qualitäten aufspüren                         | 06        |
| 01.04     | Überlegungen im Vorfeld                                 | 08        |
| 01.05     | Ressourcen aufspüren                                    | 10        |
| <b>02</b> | <b>WIE BEWERTE ICH DEN BESTAND</b>                      | <b>12</b> |
| 02.01     | Bausubstanz kann eigen sein                             | 14        |
| 02.02     | Abwägen und Einschätzen                                 | 17        |
| 02.03     | Kaufpreis richtig beurteilen                            | 18        |
| 02.04     | Schritt für Schritt Kosten ermitteln                    | 20        |
| <b>03</b> | <b>WER UNTERSTÜTZT MICH BEI<br/>DER REALISIERUNG</b>    | <b>24</b> |
| 03.01     | Die Suche nach dem richtigen Architekten                | 28        |
| 03.02     | Das Architektenhonorar                                  | 30        |
| 03.03     | Wie läuft der Bau ab?                                   | 32        |
| <b>04</b> | <b>VERTRÄGE UND VERSICHERUNGEN<br/>GEBEN SICHERHEIT</b> | <b>34</b> |
| <b>05</b> | <b>BAUEN IM BESTAND<br/>14 GEBaute BEISPIELE</b>        | <b>40</b> |
| <b>06</b> | <b>ANHANG</b>   | <b>68</b> |
| 06.01     | Verwendete und weiterführende Literatur                 | 68        |
| 06.02     | Abbildungsverzeichnis                                   | 69        |
| 06.03     | Impressum   | 72        |

Risiken beim Bau

Faltblatt im Umschlag

# 01 ↗ VORHANDENE QUALITÄTEN NUTZEN

JEDES HAUS HAT UNGEAHNTE POTENZIALE, VOR ALLEM EIN ALTBAU. AUS JEDEM HAUS KANN MAN ETWAS MACHEN UND ETWAS NEUES ENTWICKELN. DOCH ALLE BAUHERREN, DIE SICH MIT DEM BAUEN BESCHÄFTIGEN, SOLLTEN SICH IM VORFELD GENAU ÜBERLEGEN, WAS SIE WIRKLICH WOLLEN: LIEBER IN EINEM ALTBAU LEBEN ODER DOCH BESSER IN GANZ NEUEN VIER WÄNDEN WOHNEN.

Unser Lebensstil hat sich in den letzten Jahrzehnten verändert und damit auch unsere Wohnvorstellungen. Die Ansprüche, sei es an die Wohnfläche oder die Ausstattungsstandards, an die Gestaltung eines Hauses oder einer Wohnung, sind andere als früher. Sollen wir unser Gebäude sanieren oder sind die Kosten so hoch, dass es besser ist, das Haus abreißen zu lassen? Reichen vielleicht ganz einfache Eingriffe, um alles wieder in Schwung zu bringen? Was brauchen wir an Neuerungen, um uns in Zukunft wohlfühlen? Diese Fragestellungen können so manchem Bauherrn oder Käufer einer Gebrauchtimmoblie Kopfzerbrechen bereiten. Einerseits möchten Sie die Bausubstanz erhalten, andererseits dürfen die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht den Kostenrahmen sprengen.

## ENTSCHEIDUNGEN REIFEN LASSEN

Nehmen Sie sich Zeit für Ihre Überlegungen und lassen Sie sich frühzeitig von einem kompetenten Partner beraten. Manche Menschen investieren in den Kauf eines neuen Autos oftmals mehr Zeit als in ein Bauprojekt – und das, obwohl es um mehr Geld und um langfristige Entscheidungen geht. Als Zeitfenster für alle zu treffenden Vorbereitungen, bis die Baumaßnahmen beginnen, sollten Sie etwa ein Jahr einplanen. Allein das Vergleichen, das Abwägen und wieder Verwerfen von gefassten Entschlüssen braucht Zeit bis man sich sicher ist: Das soll's sein!

## INFOBOX

Nehmen Sie sich für die Frage nach Ihren eigenen Vorstellungen vom Wohnen Zeit und Müße, ebenso wie bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück oder einem Altbau. Sammeln Sie Ihre Eindrücke, beispielsweise in Form einer Ideenmappe, Collage oder Fotosammlung. Solch eine Dokumentation hilft Ihnen bei der Konkretisierung Ihrer Wünsche und Ideen.





## ➤ 01.01 Bedürfnisse entdecken



Wo will ich, wo wollen wir wohnen? Auf dem Land mit eigenem Garten und einem ruhigen, kinderfreundlichen Umfeld? In direkter Nachbarschaft zur Natur? Oder lieber mitten in der Stadt: Keine langen Fahrten zum Einkaufen. Job, Kindergarten, Schule sind schnell zu erreichen und um die Ecke gibt es jede Menge Auswahlmöglichkeiten für das Feierabendprogramm. Diese ersten Überlegungen begleiten alle Bauherren auf dem Weg zum eigenen Haus. Doch damit nicht genug. Ganz am Anfang eines Bauprojekts stellt sich natürlich auch die Frage, wie viel Platz Sie brauchen.

Reicht ein Minimum an Quadratmetern vielleicht für den Anfang oder ist von vornherein viel Platz und Raum einfach besser? Für wie viele Menschen soll das neue Zuhause überhaupt sein? Möchten Sie alleine wohnen oder zu zweit? Haben Sie Kinder oder Eltern, die mit einziehen wollen? Denken Sie an ein gemeinschaftliches Wohnen mit mehreren Generationen oder über eine Baugruppe nach?

Muss es unbedingt ein Neubau sein? Ist nicht vielleicht der Umbau eines alten Hauses, einer bestehenden Wohnung oder der Ausbau eines Dachgeschosses für Sie passender, weil sich hier ein neues Lebensgefühl und alter Charme miteinander verbinden lassen? Wollen Sie von Grund auf etwas Neues schaffen oder lieber etwas Bestehendes verändern und nach eigenen Vorstellungen neu nutzen? Beide Alternativen bieten Vor- und Nachteile, Potenziale und Risiken, die gründlich abgewogen werden wollen.

## ➤ 01.02 Wohnen ohne Hindernisse

Viele Hausbesitzer nutzen den Ausstieg aus dem Beruf, um sich mit mehr Zeit dem Umbau des Wohnhauses zu widmen oder ändern nach dem Auszug der Kinder die Raumaufteilungen. Für eine Vorbereitung auf das eigene Alter lassen sich bereits früh die Weichen stellen, um später gute Wohnbedingungen vorzufinden, die ein selbstständiges und sozial integriertes Leben möglich machen. Der Wandel des Haushalts sowie des Wohnstils im Lebenslauf der Nutzer erfordern größtmögliche Nutzungsneutralität, eine Anpassungsfähigkeit der Wohnräume und der Gebäudestruktur. Nutzungsneutrale Räume lassen sich bei Bedarf wandeln und auch erweitern. Dabei ist die Raumanordnung im Grundriss entscheidend. Planen Sie möglichst wenig tragende Wände, seien Sie in der Raumaufteilung flexibel. So lässt sich auf alle zukünftigen Veränderungen gut reagieren. Durch variable Grundrisse und technische Anpassungen lassen sich bestehende Wohnungen und Häuser jederzeit barrierefrei umbauen und ermöglichen den Bewohnern möglichst lange, einen selbstständigen Haushalt in der Wohnung führen zu können.

Die Mehrzahl der privaten Bestandsgebäude in Deutschland entspricht bislang nicht diesen Anforderungen an die Barrierefreiheit, weder im Innen- noch im Außenbereich. Nutzen Sie die Chance, bei einer anstehenden Sanierung oder einem Umbau diese Aspekte in Ihre Planung einfließen zu lassen! Bauherren, die barrierefreie und generationsüberschreitende Umbauten im Auge haben, sollten beim Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung auf jeden Fall auf das Wohnumfeld achten. Die sozialen Kontakte zu Nachbarn und zum Umfeld sind sowohl für junge Familien mit Kindern, aber besonders für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, zum Beispiel Rollstuhlfahrer, wichtig. Doch auch ein benötigter Abstellplatz für einen Kinderwagen kann Teil einer barrierefreien Planung sein.

Das allgemeine Verständnis vom barrierefreien Bauen und Wohnen hat sich im Zuge der letzten Jahre gewandelt und wird nicht nur einseitig als behindertengerechtes Bauen betrachtet. In den Vordergrund ist stattdessen vielmehr ein Bauen und Wohnen für alle, speziell alte Menschen, gerückt, die sich in ihren eigenen vier Wänden frei von Sperren, Hindernissen, Stufen usw. bewegen

wollen oder müssen. Viele Anbieter haben sich mittlerweile auf diesen Sektor spezialisiert und bieten Lösungen an, die nicht mehr an das Ambiente eines Krankenhauses oder eines Pflegeheims erinnern, sondern modern und wohnlich sind. Die Architektenkammer informiert zu diesem Thema und gibt Ihnen beispielsweise in einer speziellen Beratungsstelle grundlegende Infos zum barrierefreien Neu- und Umbau. Architekten, Innen- und auch Landschaftsarchitekten planen professionell barrierefrei und liefern Ihnen individuelle planerische Ideen und Know-how bei der Umsetzung eines solchen Bau- und Umbauvorhabens. Vorgaben machen Bundes- und auch Landesgesetze, nach deren Vorschriften Architekten bauen müssen. In der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ sind die Planungsgrundlagen zusammengefasst. Sie können diese DIN für Ihren Umbau als Empfehlung betrachten, als eine Grundlage für Kompromisslösungen. Zur Umsetzung dieser Norm bedarf es in der Regel einer strukturellen Wohnungsanpassung mit größeren Eingriffen in die Bausubstanz.



## ➤ 01.03 Gewachsene Qualitäten aufspüren

Noch vor einigen Jahren wurden in Deutschland mehr Neubauten errichtet als bestehende Häuser umgebaut. Mittlerweile hat sich dieses Verhältnis umgekehrt. Das sogenannte Bauen im Bestand hat immer mehr Konjunktur. 80 Prozent der Bautätigkeit findet heute in Deutschland im Bestand statt. Diese aktuelle Entwicklung lässt sich in allen Ländern Westeuropas ablesen. Warum also neu bauen, wenn Sie auf vorhandene und gut funktionierende Strukturen zurückgreifen können, um daraus neue Qualitäten zu schaffen.

Der Vorteil sogenannter Bestandsgebäude ist, dass die meisten von ihnen in bereits funktionierenden städtischen oder dörflichen Arealen liegen. Sie sind eingebettet in bestehende Infrastrukturen. Es gibt Straßen, Fußwege, belebte öffentliche Plätze und im Umfeld Einrichtungen sozialer, kultureller und medizinischer Art sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Diese Strukturen sind über Jahre gewachsen und haben sich den Bedürfnissen der Bewohner angepasst. Nicht immer gehen diese Entwicklungen behutsam und ohne Brüche vor sich. Während manche Stadtviertel ihren ursprünglichen Charme erhalten können, sind andere über die Jahre vernachlässigt worden. Doch bergen gerade Straßenzüge mit alten Häusern und bröckelnden Fassaden nicht nur die Chance, einen günstigen Kaufpreis zu erzielen, sondern darüber hinaus die Möglichkeit, ein unscheinbares Mauerblümchen mit neuem Leben zu füllen und in eine Perle zu verwandeln.

### ERWACHEN AUS DEM DORNRÖSCHENSCHLAF

Ähnlich sieht es mit den Gärten und den umliegenden Baum- und Pflanzenbeständen aus. Die in die Jahre gekommenen Orte beherbergen meist wertvolle, den Ort prägende Grüninseln, die nicht nur für das urbane ökologische Gleichgewicht wichtig sind, sondern uns gleichzeitig Freude bereiten und Erholung bieten. In manchen Vierteln sind dagegen Grün- und Gartenanlagen ergraut und warten auf das Engagement der öffentlichen Hand und privater Bauherren, um wieder aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Entscheiden Sie sich für ein Haus im Bestand, so erhalten Sie häufig – sofern die Parzellen nicht neu zugeschnitten werden – ein wesentlich größeres Grundstück, als es heute in den Neubaugebieten ausgewiesen wird. Viele Menschen träumen von einem schönen, alten Garten: große Bäume, Vogelgezwitscher, Blütenwiesen. Doch in der Realität sieht das oft anders aus. Gärten erfüllen mitunter lediglich Ansprüche an Sichtschutz und Pflegeleichtigkeit. In jedem Fall lohnt es sich, einen vorhandenen Garten näher zu betrachten, ihn zu bewerten und zu überlegen, ob er das gewünschte Potenzial bietet. Machen Sie sich Gedanken, wie Sie den Garten nutzen möchten. Soll er Rückzugsort, Spielfläche für die Kinder oder Nutzgarten sein. Unter Umständen kann eine Kaufentscheidung für das gesamte Objekt von dieser Prüfung abhängen.



Neubaugelbiete, egal, ob mit Einfamilienhäusern oder mehrgeschossigem Wohnungsbau bevölkert, wirken auf den ersten Blick zwar geordneter, aufgeräumter, aber dafür oft gleichförmig. Viele Jahre sind notwendig, bis sie ein lebendiges Gesicht entfalten. Ähnliches betrifft auch die Bewohnerstrukturen. Eine Lebendigkeit durch Vielfalt, das heißt eine Mischung aus jungen und alten Menschen, fehlt meist in Neubaugelbieten. Tatsächlich leben hier eher Menschen zusammen, die sich in ähnlichen Lebenssituationen und -stationen befinden. Die Bewohner, sie altern in der Regel gemeinschaftlich. Das aber ist in bereits gewachsenen Quartieren anders. Hier sind kulturelle, Alters- und Sozialstrukturen vielfältiger und damit das Wohngefühl mehr am Puls der Zeit. Was spricht dagegen, sich diese Stärken für Ihr ideales Zuhause nutzbar zu machen?

Gewachsene Quartiere bieten gute Voraussetzungen für neue Wohnvorstellungen. Immer mehr Städte bieten sanierungsbedürftige Altbauten zu günstigen Konditionen, um Stadtteile neu zu beleben und das Bestehende zu erhalten. Diese Voraussetzung bietet Chancen für Bauherrengemeinschaften, in denen sich gemeinsam und auch generationsübergreifend der Traum von der eigenen Immobilie realisieren lässt. Im Verbund mit anderen Bauherren lassen sich auf diesem Wege Wohnwünsche umsetzen, die allein oft nicht finanzierbar sind.

#### DEN RICHTIGEN ORT FINDEN

Liebings- und Wunschhäuser - in jeder Stadt, in jedem Dorf gibt es diese Bauten, in die sich Träume vom Leben und Wohnen hineinprojizieren lassen: Von der „Villa Kunterbunt“ bis zum verträumten Gartenhaus und der idyllisch gelegenen Bauernkate. Haben Sie nicht auch als Kind oder als Heranwachsender das eine oder andere Gebäude auf Ihren Wegen als Traumhaus vor Augen gehabt?

Die Möglichkeiten, ein geeignetes Objekt zu finden, sind zahlreich. Neben der regelmäßigen Lektüre von Immobilienseiten in der Presse und im Netz bieten die Schaufensterangebote von Immobilienberatern und Maklern eine erste Orientierung. Doch schauen Sie sich ruhig in einer Gegend, die Sie mögen, genauer um. Scheuen Sie sich nicht davor, direkt vor Ort und in der Nachbarschaft zu fragen, ob jemand ein in der ersehnten Lage zu verkaufendes Haus kennt. Erfragen Sie den Hausbesitzer und richten Sie an ihn eine Anfrage. Unterstützend sind Kontakte zu Bekannten, Freunden und Familie, die die Nachbarschaft mit befragen können. Doch sobald Sie ein interessantes Haus Ihrer Wahl gefunden haben, sollten Sie sich den Rat von Experten einholen.

#### KLÄREN UND ABWÄGEN

Guter Rat ist bereits bei der Beurteilung der Lage eines Hauses wichtig, denn der Wert eines Gebäudes wird vor allem durch diesen Faktor bestimmt. Mit Blick auf einen möglichen Wiederverkaufswert sollte gut überlegt werden, welches Budget für den Erwerb und den Umbau maximal eingesetzt wird. Beziehen Sie in diese Berechnungen auch die Entfernung zum Arbeitsplatz mit ein. Ein höherer Preis für das Gebäude mit der näheren Lage zum Arbeitsplatz muss beispielsweise mit dem eines weiter abseits gelegenen Hauses verglichen werden. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass durch die Entfernung zum Arbeitsplatz eventuell ein Auto angeschafft und unterhalten werden muss. Klären Sie unbedingt vor dem Kauf, ob die Umbauten, die Sie anstreben, genehmigungspflichtig sind und ob sich Ihre Träume in dieser Immobilie verwirklichen lassen. Unterstützung und Rat können Sie bei Architekten, Sachverständigen oder auch bei einer Verbraucherzentrale einholen. Architekten bieten Ihnen vor allem einen Blick für die Qualitäten eines Baus und Grundstücks. Sie bieten Ihnen Wandlungs- und Umbaumöglichkeiten, die Sie möglicherweise noch gar nicht ins Auge gefasst haben und beraten Sie dabei, was man alles aus einem Altbau machen kann.

#### GENEHMIGUNGSPFLICHT VON UMBAUTEN

Ob eine Nutzungsänderung eingereicht werden muss oder nicht, hängt vom Einzelfall ab. Diese Frage ist jedoch zusammen mit einem Architekten und Ihrer Baubehörde abzuklären.

## ➔ 01.04 Überlegungen im Vorfeld



Fachleute wie Architekten, Innenarchitekten, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige und Ingenieure können das Gebäude und das Grundstück, den veranschlagten Preis und die Verwirklichung Ihrer Wohnträume anhand verschiedener Kriterien ganzheitlich und kompetent beurteilen. Suchen Sie bei diesen Experten Rat, wenn Sie sich über den Zustand der von Ihnen ausgewählten Immobilie unsicher sind. Entsprechende Ansprechpartner können Sie insbesondere bei der Architektenkammer Ihres Bundeslandes oder einer Industrie- und Handelskammer Ihrer Region erfragen. Fachleute können Ihnen vor allem bei der Beantwortung folgender Fragen helfen, die Sie als Bauherr im Vorfeld eines möglichen Kaufes überdenken sollten:

- In welchem Verhältnis stehen die Erwerbskosten und die Umbaukosten des Hauses zum Wert der Grundstückslage und zur Bausubstanz?
- In welchem Zustand ist die Bausubstanz? Muss saniert werden? Wenn ja, in welchem Umfang?
- Ist eine Erweiterung/ein Umbau baurechtlich zulässig?
- Birgt die Bausubstanz Risiken oder Gefahren? Sei es aus Sicht der Statik, Gebäudetechnik, Kontaminierung o.ä.
- Sind meine/unsere Wohnwünsche zu verwirklichen?
- Wie könnte das Gebäude meinen/unsere Bedürfnisse angepasst werden?
- Lassen sich Haus und Garten altengerecht umbauen?
- Welche Kosten sind durch den Umbau zu erwarten?
- Wer unterstützt mich/uns bei der Umsetzung der verschiedenen Umbauschritte?
- Welche Ämter müssen beteiligt werden?
- Welche Fördermaßnahmen können einbezogen werden? Gibt es steuerliche Abschreibungen, zinsgünstige Darlehen oder Zuschüsse aus besonderen Programmen?



Auch wer bereits ein Haus besitzt und sich verändern möchte, ist mit diesen Fragen konfrontiert. Als unabhängiger Partner des Bauherrn vertreten zum Beispiel Architekten Ihre Interessen und prüfen den Bestand kritisch nach vielfältigen Kriterien im Sinne des Bauherrn. Sie geben Ihnen eine realistische Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen und Kosten.

Mitunter mag ein Abriss und Neubau eines Hauses effizienter erscheinen als eine aufwendige Sanierung. Sollte ein Abriss des Bestandes oder eines Teils des Bestandes in Erwägung gezogen werden, ist im Vorfeld zu klären, ob durch den dadurch entstehenden Verlust des Bestandsschutzes ein Neubau an gleicher Stelle genehmigungsfähig wäre. Betrachtet man diese Frage rein aus energetischer Sicht, so ist der Abbruch ei-

nes Gebäudes Energieverschwendung, denn in jedem Gebäude steckt eine sogenannte „graue Energie“. Diese bezeichnet die Herstellung, die Verarbeitung, auch den Transport der verbauten Materialien. Aber nicht alles kann und muss erhalten bleiben. Experten helfen Ihnen dabei, Wege aufzuzeigen, wie sich vermeintliche Probleme lösen lassen und welche vielfältigen Möglichkeiten es in der Planung und Umsetzung gibt. Bestehende Gebäude erlauben sehr individuelle Lösungen und bieten Strategien, die Potenzial für die Zukunft haben. Barrierefreies Leben, Kombinationen von Arbeiten und Wohnen sind ebenso denkbare Optionen bei den Verwandlungen im Bestand. Auch bei der Entscheidung für ein denkmalgeschütztes Haus lassen sich trotzdem Räume gestalten, die dem heutigen Komfort und Ihren Vorstellungen vom Wohnen entsprechen.

## 01.05 Ressourcen aufspüren

Trotz vieler guter Gründe, die für einen Altbau sprechen, sind zahlreiche Bauherren verunsichert und trauen sich wegen diverser Unwägbarkeiten aus Kostengründen nicht an eine Umbaumaßnahme heran. Gut erhaltene Häuser in interessanten Lagen sind wiederum für viele unerschwinglich. Doch anstelle einer Villa gibt es sehr gut erhaltene Häusersubstanz in bester Lage, der man beim ersten Hinsehen ihre baulichen Qualitäten nicht ansieht. Die Möglichkeiten, aus einem Haus etwas zu machen, sind wiederum beim Bauen im Bestand unerschöpflich. Man muss sich nur trauen, sie zu suchen! Sie als Bauherr sollten Ihren Wünschen, Überlegungen und Ansprüchen an ein Wohnen Ihrer Wahl ruhig genügend Raum lassen. Neben der Qualität der über Jahre gewachsenen Grundstückssituation, die sich von einer zunächst gesichtslosen Neubauparzelle grundsätzlich unterscheidet, bietet der bestehende Altbau den Vorteil, dass Sie durch das Gebäude selbst eine unmittelbare Modellwirkung im Maßstab 1:1 vor sich haben und viele Ideen direkt nachvollziehen und ablesen können.

### DIE SINNE SCHÄRFEN

Architekten oder Innenarchitekten helfen Ihnen bei der Auswahl der infrage kommenden Objekte, analysieren die Substanz und machen Vorschläge zur Umgestaltung, die Ihren Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechen. Aus den vorgefundenen Bedingungen lassen sich oftmals ganz neue Lösungen für neue Raumaufteilungen, bessere Belichtung oder die Zugänge zum Haus und in den Garten entwickeln.

12 ausgewählte Beispiele geben Ihnen hier in dieser Broschüre einen weiten und gleichzeitig auch konzentrierten Überblick zum Thema Bauen im Bestand. Da gibt es das klassische Siedlungshaus aus den 50er-Jahren, wie auch den Bungalow aus den 60er-Jahren oder den verlassenen Gewerbebau, der in ein großräumiges Wohnloft umgebaut wurde, ebenso wie das umgebaute landwirtschaftliche Hofgebäude oder ein ehemaliges Krankenhaus, das heute eine große Baugemeinschaft beherbergt.

Für Alternativen, die bei den meisten Bauherren auf den ersten Blick wenig Beachtung finden, gibt es viele Beispiele:

### SCHMUCKSTÜCKE IM HINTERHOF

In der klassischen Blockrandbebauung verdichteter Innenstädte wurden Innenhöfe zunächst oft gewerblich genutzt, bevor sie als Abstellflächen für PKW und später als begrünte Aufenthalts- und Erholungsflächen der Bewohner neu entdeckt wurden. Zahlreiche Innenhöfe sind mittlerweile zu ruhigen Oasen geworden, in welche ein lauter Handwerks- oder Industriebetrieb nicht mehr hineinpasst. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude eignen sich teilweise hervorragend zur Umnutzung in ein privates Wohngebäude, wenngleich eine Umnutzung des geschützten Bestandes in der Regel eine Ausnahmegenehmigung mit Zustimmung der Nachbarn erfordert. Weitere Vorteile sind beispielsweise große Raumhöhen sowie die Möglichkeit flexibler Grundrisseinteilung durch robuste Tragwerke mit guter Belastbarkeit der Decken. Ob offener Loftgrundriss, Zonierung in Individual- und Gemeinschaftsbereiche oder eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – mittlerweile gibt es zahlreiche Beispiele qualitativ zum Wohnen umgenutzter Gewerbearchitektur.

### LANDLUFT SCHNUPPERN

Die Umstrukturierung des ländlichen Raumes hat Dörfer mit großen Neubaugebieten und Dorfkernen mit nur noch zum Teil landwirtschaftlich genutzten Hofgebäuden entstehen lassen. Durch die Größe und Gruppierung von Wohnhaus, Ställen und Scheunen bieten sich oftmals leer stehende Resthöfe zum Kauf an. Und das nicht nur für Pferdeliebhaber, sondern z.B. als Raum für Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, wie dem Mehrgenerationenwohnen. In solch einer Gebäudegruppe können sich Wünsche nach einem Wohnhaus mit integrierter Mietwohnung, einem Büro oder einer kleinen Pension erfüllen.

### DIE WOLKEN IM BLICK

Wohnen im Dachgeschoss hat gerade in der Stadt seinen besonderen Reiz – lichtdurchflutete Räume mit weitem Ausblick, großzügige Dachterrassen, introvertierte Rückzugsecken unter schrägen Wänden. Aber auch die Aufstockung auf bestehende Flachdachbauten als „Einfamilienhaus über der Stadt“ ist eine interessante Alternative. Wenn neuer Wohnraum in bzw. auf einer vorhandenen Bebauung geschaffen wird, müssen in der Regel zahlreiche bau- und eigentumsrechtliche Fragen geklärt werden. Unter energetischen Gesichtspunkten

sind meist ein sehr hoher Dämmstandard und die Nutzung von Solarenergie mit vertretbarem Aufwand zu realisieren. Um Überhitzung zu vermeiden, ist unbedingt auf einen guten sommerlichen Wärmeschutz zu achten. Nicht zuletzt ist die vertikale Erschließung der Wohneinheit ein wichtiges Kriterium: Nehme ich das Treppensteigen langfristig in Kauf oder ist ein Aufzug vorhanden oder nachträglich installierbar? Diese Fragen sollten der Entscheidung einer solchen Lösung unbedingt vorausgehen.

#### VOLLKOMMEN VERWANDELT

Heute können aufgrund von Verwaltungsreformen ungenutzte Gebäude wie Schulen, Kindergärten, Gemeindebüros, Post- und Polizeistationen oder kleine Bahnhöfe erworben werden. Viele dieser Bauten stammen aus den 60er- und 70er-Jahren und sind mit circa 40 Jahren sogar noch relativ jung, und dadurch ist ein Umbau oder eine Sanierung eine sinnvollere Alternative zum Abriss. Auch wenn diese Bauten oftmals nicht spontan den Vorstellungen vom Altbaucharme mancher Bauherren entsprechen, so lassen sich doch auch hier vorhandene Raum- und Materialqualitäten aufspüren. In einer Bauherrngemeinschaft können solche Immobilien je nach Lage und Größe mitunter relativ preiswert erworben werden. Diese meist in Skelettbauweise errichteten Gebäude erlauben große Freiheiten im Zuschnitt von Wohn- und Gemeinschaftsflächen. Die alten Fassaden, die dem Gebäude meist nur vorgesetzt sind, können ausgetauscht und neu gegliedert werden. Ein solches Gebäude kann durch einen Umbau ein gänzlich neues Gesicht erhalten.

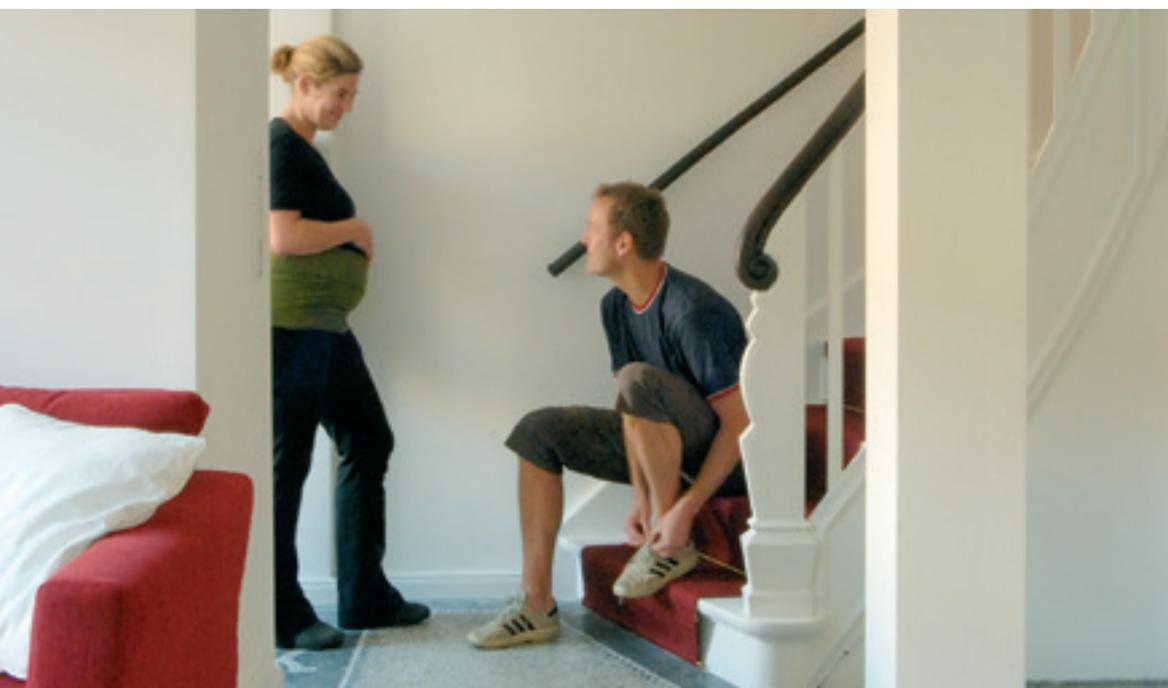
#### AUF DEN ZWEITEN BLICK MACHT'S KLICK

Der Gebäudebestand der letzten hundert Jahre birgt ein großes Potenzial zur Realisierung neuer und unkonventioneller Wohnformen: Ressourcen, welche manchmal erst auf den zweiten Blick ihre Chancen und ihren Charme offenbaren. Je nach Bestandssituation kann durch Instandhaltung oder -setzung, Umnutzung, Umbau, energetische Sanierung, Aus- und Anbauten aus Altem Neues geschaffen werden. Das „Weiter-Bauen“ kann dabei durchaus ablesbar sein und der daraus resultierende Kontrast zwischen Alt und Neu den besonderen Reiz des fertiggestellten Gebäudes ausmachen.

#### VERTRAUEN SIE AUF IHR BAUCHGEFÜHL!

Horchen Sie in sich hinein: Wie ist die Umgebung? Wie fühlen Sie sich in den Räumen? Gibt Ihnen die Atmosphäre Geborgenheit, ein Gefühl der Weite oder eher der Enge? Sind es Räume, die zum Durchatmen anregen? Passen die Lage und das Gebäude zu Ihren Wünschen und Bedürfnissen? Können Sie sich ein Leben in diesen Räumen vorstellen? Soll es wirklich Ihr neues Zuhause werden? Kann man was draus machen? Können Sie sich die Ergebnisse baulicher Veränderungen bereits vorstellen? Haben Sie das Gefühl, dass aus dem Objekt Ihr Traumhaus entstehen könnte?

Meistens wird durch eine erste und ganz persönliche Einschätzung bereits deutlich, ob das Objekt wirklich das Richtige für Sie sein könnte. Bei der ersten Hausbesichtigung sollten Sie jedoch schon auf viele andere Dinge achtgeben, die Ihnen als Indizien für zu erwartende Sanierungsmaßnahmen dienen.



## 02 ➤ WIE BEWERTE ICH DEN BESTAND?

EINE GRÜNDLICHE BESTANDSAUFNAHME IST DIE VORAUSSETZUNG FÜR DEN KAUF EINES ALTBAUS. SIE IST DIE GRUNDLAGE FÜR ALLE PLANUNGSSCHRITTE BEIM UMBAU UND DER SANIERUNG EINES HAUSES UND FÜR EINE REALISTISCHE KOSTENSCHÄTZUNG DER BAULICHEN MASSNAHME UNERLÄSSLICH.

Je sorgfältiger die Bestandsaufnahme durchgeführt wird, desto größer sind die Planungs- und Kostensicherheit sowie die Gewissheit, später ein Bauergebnis zu erhalten, welches den eigenen Vorstellungen und Wünschen entspricht. Eine Bestandsaufnahme setzt sich mit allen Gegebenheiten des Hauses auseinander und beginnt bereits bei der ersten Besichtigung des Objektes: Wie sieht das Haus aus? Aus welchen Materialien ist es gebaut? In welchem Zustand scheint es zu sein?



#### INFOBOX:

Vertiefende Informationen zu charakteristischen Merkmalen und Mängeln von Bestandsgebäuden nach Baujahren und zur Bestandsaufnahme finden Sie gesondert im Umschlag dieser Broschüre.

Entscheiden Sie sich für ein Haus im Bestand, so erhalten Sie häufig – sofern die Parzellen nicht neu zugeschnitten werden – ein wesentlich größeres Grundstück, als es heute in den Neubaugebieten ausgewiesen wird. Viele Menschen träumen von einem schönen, alten Garten: große Bäume, Vogelgezwitscher, Blütenwiesen. Doch in der Realität sieht das oft anders aus. Gärten erfüllen mitunter lediglich Ansprüche an Sichtschutz und Pflegeleichtigkeit. In jedem Fall lohnt es sich, einen vorhandenen Garten näher zu betrachten, ihn zu bewerten

und zu überlegen, ob er das gewünschte Potenzial bietet. Machen Sie sich Gedanken, wie Sie den Garten nutzen möchten. Soll er Rückzugsort, Spielfläche für die Kinder oder Nutzgarten sein. Unter Umständen kann eine Kaufentscheidung für das gesamte Objekt von dieser Prüfung abhängen.

## ➔ 02.01 Bausubstanz kann eigen sein

Vergleichbar mit der Mode hat jede Zeit ganz typische architektonische Merkmale und Erscheinungsformen. Das können bauliche Konstruktionen sein, Grundriss-typen, Dachformen aber auch Materialien und Bauteile. Entsprechend lassen sich heute für bestimmte Baustile und Entstehungszeiten typische Schäden finden. Diese haben wir für Sie im Appendix in einer kurzen Übersicht zusammengestellt. Dieser Überblick kann Ihnen helfen, eine erste grobe Einschätzung der Bausubstanz bei einem Hausrundgang festzustellen. Eine pauschale Beurteilung nach Erstellungszeitraum oder Bautypus ist jedoch kaum sinnvoll. Jedes Haus ist anders und muss individuell betrachtet und behandelt werden. Es gibt grundsätzlich keine Patentrezepte für die Bewertung und den Umbau eines Hauses.

### ALTE PLÄNE ERZÄHLEN GESCHICHTE

Viele Häuser werden im Laufe der Zeit verändert und an die Bedürfnisse ihrer Bewohner angepasst. Mitunter hat sich durch größere Eingriffe auch die statische Belastung für das Gebäude verändert. Es empfiehlt sich daher, sich alte Baupläne zeigen zu lassen, denn diese geben Aufschluss über die Konstruktion und die Bemessung der Bauteile. Sofern keine Pläne oder Akten vorhanden sind, kann das Archiv des zuständigen Bauamtes oftmals weiterhelfen. In der Regel lohnt sich diese detektivische Arbeit, zumal sehr interessante und historische Dokumente zum Vorschein kommen können, die neben den wichtigen Informationen für einen Umbau auch einen hohen ideellen Wert haben. Es verwundert daher nicht, dass sich viele Bauherren diese Dokumente später in einem Bilderrahmen an die Wand hängen. Lassen sich keine alten Pläne mehr ermitteln oder die Konstruktion aus anderen Gründen nicht klar ersichtlich sein, sollten Sie bereits in diesem frühen Stadium einen Statiker hinzuziehen. Im Zweifelsfall ist es auch notwendig, Bauteile zu öffnen, um eine fachmännische Einschätzung zu bekommen und eine Klärung herbeizuführen.

### AUF SCHADSTOFFE ACHTEN

Wenn Sie einen großen Umbau andenken und massive Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden, lohnt sich auf jeden Fall ein Blick „hinter die Kulissen“. Holzschutzmittel in Konstruktionshölzern, Klebstoffe und giftige Substanzen in Dichtungs- und Dämmmaterialien sind nur einige Beispiele für die Schadstoffe, die sich in einem Bau verbergen können. Gerade die Fertighäuser der 60er- bis 80er-Jahre sind neben Formaldehyd in den Elementwänden durch vielfältige schädliche Substanzen belastet. Schimmel, ob nun durch falsches Nutzerverhalten oder durch Baumängel hervorgerufen, erfordert eine fachgerechte Sanierung.

Bei der ersten Begehung und Durchsicht vorliegender Bauunterlagen können erfahrene Baufachleute wie Architekten, Ingenieure oder Sachverständige gesundheitlich problematische Bauteile und Materialien erkennen und im Hinblick auf mögliche Gefährdungspotenziale bewerten. Dies ist bereits für den Arbeitsschutz während der Sanierungsarbeiten von Bedeutung und wird umso wichtiger, damit zukünftig für Sie ein schadstofffreies, gesundes Wohnumfeld entsteht. Besteht ein Verdacht, zum Beispiel auf giftige Holzschutzmittel im Dachstuhl, sollten Laboranalysen vorgenommen und genau auf den Einzelfall abgestimmte Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der entsprechenden Schutzvorkehrungen und Entsorgung, in die Wege geleitet werden. Durch die fachgerechte Beurteilung der Bausubstanz bleiben Ihnen als Bauherr unnötige Kosten erspart, die bei einer nachträglichen Sanierung – vielleicht sogar aufgrund gesundheitlicher Beschwerden – anfallen würden.



WIE BEWERTE ICH DEN BESTAND?



## ➤ 02.02 Abwägen und Einschätzen

Bei vielen Gebäuden sind Sie sich bereits nach der Beurteilung sicher, ob das Gebäude für Ihre Ziele geeignet ist. Bei anderen werden Sie aufgrund zu vieler offener Fragen erst nach einer gründlichen Bestandsaufnahme Ihre Entscheidung für einen Kauf, Umbau oder eine Sanierung treffen und die Möglichkeiten der Veränderungen und der Erweiterungen sowie eine verlässliche Einschätzung der zu erwartenden Baukosten ersehen können. Um eine Bestandsaufnahme durchzuführen gibt es verschiedene Möglichkeiten, die auf das Objekt und Ihre Wünsche als Bauherr abzustimmen sind. Es soll weder zu viel noch zu wenig Aufwand betrieben werden. Kosten und Nutzen müssen miteinander abgewogen werden. Sie können mit Ihrem Architekten gemeinsam vorab besprechen, wie umfangreich und genau die Bestandsaufnahme gestaltet werden sollte.

### HINTER DIE FASSADE BLICKEN

So sind zum Beispiel Gebäudevermessungen für die Renovierung eines üblichen Wohnhauses aus dem 20. Jahrhundert nur in seltenen Sonderfällen erforderlich. In der Regel sind die Baupläne mit allen Konstruktionsbestandteilen und Maßen erhalten. Ist das nicht der Fall, sind hier zentimetergenaue Aufmaße erforderlich. Für die Planung von Schönheitsreparaturen reicht oft die Erstellung einfacher Aufmaße über Länge, Breite, Diagonale und Höhe eines Hauses aus. Bei Sanierungen und Umbaumaßnahmen, die in die Bausubstanz eingreifen, sind ganz genaue Aufmaße notwendig. Je verbauter ein Haus mit der Zeit wurde, desto aufwendiger wird ein Aufmaß. Das ursprüngliche Tragwerk ist verändert und über die Jahre sind Verformungen, d.h. Ausdehnungen, Ausbeulungen, Absackungen hinzugekommen. Hier sind exakte Bestandspläne erforderlich und die einzige Möglichkeit, wirklich zuverlässig planen und baukonstruktive Erfordernisse risikominimiert kalkulieren zu können. Man sollte sich nicht scheuen, schon im Vorfeld an geeigneter Stelle Verkleidungen oder andere Bauteile aufzubrechen. Je genauer das Gebäude im Vorfeld erfasst wird, desto sicherer kann geplant und umso genauer können die Kosten berechnet werden.

### DENKMALSCHUTZ KLÄREN

Vor Beginn konkreter Planungsmaßnahmen sollte geklärt werden, ob das Haus unter Denkmalschutz steht. In den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer ist ein öffentliches Interesse am Erhalt von Kulturdenkmälern festgeschrieben, die von Denkmalbehörden erfasst, erforscht und im weiteren Werdegang betreut werden. Ob Ihr Gebäude bereits ein in der Denkmalliste eingetragenes Objekt ist, können Sie bei Ihrer zuständigen kommunalen Denkmalbehörde erfahren. Vielleicht handelt es sich bei Ihrem Wunschhaus aber auch noch um einen unentdeckten kulturhistorischen Schatz. Hier bieten Ihnen die Denkmalbehörden wertvolle Unterstützung bei der Erkundung und der angemessenen Behandlung. Manche Bauherren tragen die Sorge, dass ein denkmalgeschütztes Haus wenig Gestaltungsraum für eigene Wohnvorstellungen lässt, sondern ausschließlich strenge behördliche Auflagen bestimmend sind und dadurch Mehrkosten entstehen, sei es für die Gestaltung des Gartens, der Fassade oder der Innenräume. Das aber muss nicht der Fall sein. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den für Ihr Baudenkmal zuständigen Denkmalbehörden ist in jedem Fall ratsam, um schon vor einer intensiven Bestandsaufnahme und Planungsphase zu erfahren, worauf es bei Ihrem Objekt im Sinne der Denkmalerhaltung überhaupt ankommt. Welche Teile Ihres Hauses sind in welcher Form zu schützen und zu erhalten? Wie weit dürfen Ihre Veränderungs- und Ergänzungswünsche gehen? Wie kann die wertvolle Substanz noch besser hervorgehoben werden? Was muss mit den Denkmalbehörden jetzt oder in Zukunft abgestimmt werden? Welche Sanierungstechniken bewahren das Gebäude vor späteren Bauschäden? Architekten und Innenarchitekten bieten Ihnen weitreichende Lösungen und eine kompetente Unterstützung vor allem auch in der Kommunikation mit der Denkmalbehörde.

## ➤ 02.03 Kaufpreise richtig beurteilen

Viele Bauherren sind beim Kauf eines Hauses unsicher, ob es tatsächlich dem veranschlagten Verkaufswert entspricht. Um den Preis für ein Bestandsgebäude beurteilen zu können, ist es hilfreich, sich die Gesamtkosten für die mögliche Sanierung des Hauses deutlich zu machen und diese mit den Kosten für einen Neubau zu vergleichen. Bei diesen Abwägungen sollte auf die Vergleichbarkeit der Qualitätsstandards geachtet werden. Bei einer ersten groben Schätzung sollten Sie Faktoren wie die Lage oder den Wert eines gewachsenen Gartens mit den möglichen Kosten für einen Neubau nicht unberücksichtigt lassen. Je mehr Informationen Sie dieser Schätzung hinzufügen, desto aussagekräftiger werden die Zahlen und ein zunächst als überteuert eingeschätztes Gebäude kann sich als echtes Schnäppchen erweisen.

### LAGE BEWERTEN

Das wichtigste Kriterium zur Beurteilung eines Kaufpreises ist die Lage des Hauses. Die sachlich oft schwer zu fassende Beurteilung einer guten oder weniger guten Lage kann dazu führen, dass die Beurteilung des Kaufpreises deutlich nach oben oder unten korrigiert werden muss. Dabei spielt die Umgebung eine Rolle: Zustand und Qualität der Nachbarbebauung, Straßen und Plätze, der Standort im Verhältnis zum Stadtteil, Dorf und Landstrich, die Anbindung an öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Museum und an Einkaufsmöglichkeiten. Einflussfaktoren sind ferner die Lage des Hauses auf dem Grundstück, die Ausrichtung zur Sonne und Blickrichtungen über die Landschaft oder die Stadt.

Diese für Laien nur schwer einzuschätzende und zu berechnende Bewertung sollten Sie in jedem Fall mit einem Experten aus dem Baubereich, mit einem Sachverständigen, einem Architekten oder einem Innenarchitekten besprechen. Bereits vorab können Sie die Bodenrichtwerte bei den entsprechenden Vermessungs- und Katasterämtern in Erfahrung bringen.



### ALLER ANFANG IST SCHWER

Lassen Sie sich Zeit für Ihre Überlegungen, treffen Sie keine überstürzten Entscheidungen. Um eine grundlegende Kenntnis aller Unwägbarkeiten und möglicher Fallen zu bekommen, ist eine Bestandsaufnahme unumgänglich, d. h. die Aufnahme der Baulichkeit unter Berücksichtigung der Struktur, Einbauten, Bauphysik, Zustand und Alter des Gebäudes. Diese Erkenntnis bildet die Basis für alle weiteren Schritte und Entscheidungen beim Bauen im Bestand. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme sollten ein Maßnahmenkatalog und eine Kostenberechnung erstellt und um die Maßnahmen und Kosten der individuellen Wünsche und Träume erweitert werden. Eine gründliche Bestandsaufnahme bildet den Grundstein zu einer verlässlichen Kostenaussage: Je besser die Bestandsaufnahme, desto größer Ihre Kostensicherheit. Eine solche Bestandsaufnahme kann für Sie ein erfahrener Architekt, Innenarchitekt oder Ingenieur vornehmen. Beauftragen Sie einen Planer auf der Basis der HOAI mit der Planung Ihres Gebäudes, ist es für Sie wichtig zu wissen, dass die Bestandsaufnahme extra vergütet wird. Die normalen Leistungen der HOAI beginnen erst mit der Grundlagenermittlung (LP 1), der die Bestandsaufnahme vorausgegangen sein muss. Eine solche Bestandsaufnahme wird am besten bauteilgebunden durchgeführt und berücksichtigt sowohl das Haus als auch das Grundstück.

### ERGEBNISSE KOORDINIEREN

Wichtig ist hierbei, immer Kosten und Nutzen abzuwägen. Alle für Gestaltung und Kosten relevanten Punkte stimmen Architekten zusammen mit Ihnen als Bauherr ab. Sie prüfen außerdem die während der Bauphase von den Handwerkern gestellten Rechnungen und leiten sie an den Bauherrn weiter. Bei größeren Umbauten sollten alle wesentlichen Details und Schäden Zimmer für Zimmer in sogenannten Raumbüchern festgehalten werden. Wer meint, darauf verzichten zu können, wird schnell eines Besseren belehrt. 80 % aller Folgekosten aus Termingründen sowie überteuerte Preise für Sonderlösungen sind auf eine mangelnde und unzureichende Bestandsaufnahme im Vorfeld des Umbaus zurückzuführen. Ein besonderes Augenmerk sollte bei umfangreicheren Umbauten auf die Festlegung der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelegt werden, die unter bestimmten Voraussetzungen greift. Es ist deshalb sinnvoll, die Koordinierung der verschiedenen erforderlichen Bestandsaufnahmen in einer Hand zu belassen, sodass deren Ergebnisse effizient aufeinander aufbauen.

### KOSTEN ÜBERSCHLAGEN

Nach einer sorgfältigen Erstbegehung des Objektes und Sondierung der Bauherrnvorstellungen kann Ihnen ein Architekt die wesentlichen Problemstellen benennen und Sie zu den notwendigen Bestandsaufnahmen beraten. Bei einfachen Gebäuden und üblichen Sanierungsmaßnahmen können in der Regel die Kosten unter Ausschluss der noch zu verifizierenden Risikobereiche überschlägig benannt werden. Eine größtmögliche Planungs- und Kostensicherheit ist aber erst nach Durchführung der erforderlichen Bestandsaufnahmen gegeben. Die Kosten für qualifizierte Bestandsaufnahmen zahlen sich in der verlässlichen Kalkulierbarkeit des Projektes aus – im Regelfall um ein Mehrfaches.



## 02.04 Schritt für Schritt Kosten ermitteln

Mit den gesammelten Informationen zu Ihrem Haus kann der nächste Schritt beginnen. Der Architekt fertigt unter Berücksichtigung Ihrer Vorgaben und der Vorbesprechungen ein erstes Konzept und stellt Ihnen dies anhand von Zeichnungen vor. Eventuell zeigt er schon Alternativlösungen auf, sofern dies nicht schon im Vorfeld geschehen ist. Die ersten Schritte sind bekanntlich die schwierigsten, aber auch die bedeutendsten. Hier werden die Weichen für das ganze Bauvorhaben gestellt, vor allem im Hinblick auf die Kosten. Wichtig ist es deshalb in der Vorplanung, dass Sie sich offen äußern und ganz klar aussprechen, was Ihnen gefällt und was nicht.

In diesem Stadium erarbeitet Ihr Planer eine Kostenschätzung, die Ihnen einen ersten Annäherungswert der zu erwartenden Kosten gibt. Im Gegensatz zum Neubau, bei dem je nach Standard ein qm-Preis für die Berechnung zugrunde gelegt wird, werden bei der Kostenschätzung einer Umbaumaßnahme bereits differenziertere Maßnahmen wie Abbrucharbeiten, Staubwände und Sicherungsmaßnahmen, Instandsetzungsarbeiten, Erneuerung der Gebäudetechnik sowie die eigentlichen Kosten für Um- und Erweiterungsbau erfasst. Mit Fortschritt der Planungsphasen wird diese Kostenschätzung immer weiter detailliert und fortgeführt. Im nächsten Schritt erfolgt eine Kostenberechnung auf Grundlage des gemeinsam erarbeiteten Entwurfes. Werden die Gewerke ausgeschrieben und die eingehenden Angebote ausgewertet, kann ein Kostenanschlag erstellt werden,

der nun maximal um +/- 10 % von den tatsächlichen Kosten abweicht. Auf die Höhe der Abweichung haben Sie großen Einfluss. Während des ganzen Prozesses müssen Sie sich die sich immer weiter verdichtenden Kosten vor Augen führen und diese gemeinsam mit Ihrem Architekten steuern! Die entscheidenden Grundlagen für die zu erwartenden Kosten legen Sie aber mit Ihren Wünschen an Wohnfläche, Ausstattungsstandard und Komfort zu Beginn fest. Während die Kostensicherheit also im Zeitverlauf steigt, nimmt gleichzeitig die Möglichkeit ab, die Kosten noch zu beeinflussen. Ein weiterer Schritt zu einer höheren Kostensicherheit ist die angewandte Methode zur Berechnung der Kosten. Bei einer Berechnung nach der Elementenmethode können Sie eine spätere Kostenabweichung minimieren. Gerade, wenn Sie auf eine hohe Kostensicherheit angewiesen sind, empfiehlt es sich, mit einem Architekten zusammenzuarbeiten, der die Kostenrisiken zu minimieren weiß und Ihnen so helfen kann, eine hohe Sicherheit zu geben.

Parallel zur fortschreitenden Entwicklung der Planungen müssen die zu erwartenden Kosten dem jeweiligen Planungsstand angeglichen und konkretisiert werden. Im Projektablauf sollten Kosten und Termine daher regelmäßig mit dem tatsächlichen Stand abgeglichen werden. Etwaige unerwartete Kostenverursacher, zeitliche Engpässe oder Leerlauf können so erkannt und rechtzeitig gebannt werden. Eine gute zeitliche Organisation ermöglicht effektives Arbeiten in der Planung und der Ausführung und wirkt sich direkt positiv auf die Kosten aus.

### **SELBST MIT ANPACKEN**

Viele Bauherren wünschen sich, einen Teil der anstehenden Bauarbeiten selbst zu erledigen. Die einen, um eine sinnvolle Beschäftigung im Ruhestand zu haben, die anderen, weil sie sich gerne selbst mit einbringen möchten oder aber schlichtweg, um Kosten zu sparen. Lassen Sie sich fachlich beraten, was, wie und in welcher Zeit Sie selbstständig bewerkstelligen können. Ihre Eigenleistungen lassen sich in die Entwurfs-, Detail-, Bauzeiten- und Kostenplanung einbeziehen.



Sie haben verschiedene Möglichkeiten der Selbstbeteiligung, vom eigenen Einsatz auf der Baustelle, bis hin zur Mitarbeit von Familienmitgliedern. Auch eine Baugemeinschaft bietet eine gute Basis, um Baukosten zu kompensieren. Die von Bauherren erbrachten Arbeiten haben in der Regel einen höheren Zeitbedarf als die Umsetzung durch professionelle Handwerker. Bei wesentlichen Eigenleistungen sollte die Bauzeitenplanung genügend Puffer für den in der Regel schwerer einzuschätzenden Zeitbedarf der „Selberbauer“ berücksichtigen. Eine realistische Einschätzung der Eigenleistungen in Quantität und Qualität ist Grundvoraussetzung für eine reibungslose Bauphase.

Wenn Sie sich für ein „Selberbauen“ entscheiden, müssen Sie in jedem Fall die Schnittstelle der Eigenleistungen zu den Leistungen der Handwerksfirmen im Auge haben. Hier ist eine klare Trennung vorzunehmen. Das ermöglicht die eindeutige Zuordnung der Verantwortlichkeiten, gerade bei Fragen von Mängelansprüchen. Muten Sie sich als Laie nicht jede Aufgabe in Eigenregie zu.

### WAS BEEINFLUSST DIE KOSTEN?

Grundlage der Kostenermittlung und der Kostengliederung ist die „DIN 276: Kosten im Hochbau“. Sie definiert die gängigen Kostenbegriffe, bestimmt die Elemente der Kostenermittlung und gibt eine Struktur für die Kostengliederung vor.

Bei der Kostenermittlung werden durch die Kostenschätzung, die Kostenberechnung und den Kostenanschlag die entstehenden Kosten im Voraus berechnet. Erst nach der Baumaßnahme werden in einer Kostenfeststellung die tatsächlich entstandenen Kosten zusammengestellt. Für Baumaßnahmen im Bestand ist eine exakte Kostenermittlung aufgrund der vielen verschiedenen und zum Teil unbekanntem Einflussfaktoren ungleich schwerer zu erstellen als für vergleichbare Neubauten.

Bei der Kostenermittlung sollte bedacht werden, dass in frühen Planungsphasen von pauschalen Werten, beispielsweise für Ausstattungen wie Armaturen oder Bodenbelägen, ausgegangen wird und diese erst durch die spätere konkrete Auswahl eines Produktes mit definitiven Preisen versehen werden können. Diese Preise können im Einzelfall deutlich über oder unter dem veranschlagten Wert liegen und werden allein durch den Bauherrn bestimmt.

### GEMEINSAME PLANUNG HILFT KOSTEN SPAREN

Wenn Sie die Materialien und Bauteile für Ihren Umbau fast ausschließlich erst im Laufe der Sanierung auswählen und dabei über dem veranschlagten Mittelwert liegen, wird dies zu einer erheblichen Kostensteigerung führen. Um diesbezüglich Fehleinschätzungen zu vermeiden, ist es wichtig, dass Sie bereits bei der ersten Kostenschätzung mit Ihrem Planer besprechen, welche Qualität den angenommenen Werten zugrunde liegen soll.

Oft werden bei der Kostenermittlung im Bestand die erforderlichen Arbeiten und daraus resultierende Kosten in Einzelpositionen festgehalten. Individuelle Kostenverursacher, die bei einer Sanierung zwangsläufig anfallen, können in die Struktur der Einzelpositionen aufgenommen und leicht sichtbar werden. Hierzu zählen beispielsweise der hohe Grad an Handarbeit, der oft schwierige Einsatz von großen Maschinen, der notwendige Einsatz unterschiedlicher Baustoffe, die erschwerte Arbeit in ungewöhnlich großen oder ungewöhnlich kleinen Räumen, der erhöhte Aufwand durch aufwendig ornamentierte Fassaden oder Innenausbauten sowie der oft nötige Schutz der bestehenden Elemente während der Bauphase.

Zur umfassenden Beurteilung der Kosten einer Sanierungsmaßnahme sollten außerdem die zu erwartenden Betriebskosten, der Aspekt der Dauerhaftigkeit und der Qualität der verwendeten Baustoffe mit in Betracht gezogen werden. Bei einem eng geschnürten Budget für Ihre Baumaßnahme sollten Sie jedoch zusammen mit Ihrem Architekten darauf achten, dass die auszuführenden Leistungen einfach bleiben. Vorausschauende Planung – so zeigt die Praxis immer wieder – ermöglicht nicht nur die Einhaltung des Kostenrahmens, sondern auch einen reibungslosen Ablauf auf der Baustelle.

## GEFÖRDERTES BUDGET

Bauen wird in Deutschland nach wie vor gefördert – besonders energiesparendes. Die wichtigste Stelle für bundesweite Förderprogramme im Bereich Bauen, Wohnen, Energie sparen, ist die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit Sitz in Berlin. Zudem gibt es diverse Förderprogramme der Bundesländer und Gemeinden, die sich am besten im Internet recherchieren lassen. Gerade für das Bauen im Bestand gibt es allein bei der KfW diverse Fördermöglichkeiten vom Erwerb eines Hauses, über das Modernisieren von Wohneigentum bis zum energetischen Sanieren.

Klären Sie auf jeden Fall mögliche Förderungen der Umbaumaßnahmen vor Baubeginn ab. Es ist nicht nur von Vorteil für die eigene Finanzierung, frühzeitig zu wissen, welche finanziellen Anteile unter Umständen zu geförderten Bedingungen aufgenommen werden können. Es gibt einige Programme, die nur gewährt werden, wenn nicht vor der Zusage der Förderung mit den Arbeiten begonnen wurde. Ebenso sind die Bedingungen zur Gewährung von Fördergeldern genauestens zu studieren, um zu vermeiden, dass für Sie Mehrkosten in der Erbringung von Nachweisen, zum Beispiel bei der Erstellung eines Energiebedarfsausweises, anfallen.

Der Erhalt eines Baudenkmals wird indirekt gefördert, indem der Eigentümer Maßnahmen, die in Art und Umfang zum Erhalt des Baudenkmals beitragen, erhöht steuerlich abschreiben kann. Bedingung für die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung ist eine Abstimmung dieser Maßnahmen mit den zuständigen Denkmalbehörden, die ggf. zu direkten Förderprogrammen Auskunft geben können. Auch bei anderen Umbauten kann eventuell eine erhöhte Abschreibung erfolgen. Frage hierzu am besten Ihre Hausbank oder Ihren Steuerberater.

## INFOBOX:

Internet-Adressen zum Thema Finanzierung und Förderung:

Informationen zu Förderprogrammen für die energetische Gebäudesanierung finden Sie bei den lokalen Energieagenturen und der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen unter: [www.klimaschutz-niedersachsen.de](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de)

In Niedersachsen unterstützt insbesondere beim altersgerechten oder behindertengerechten Umbau die NBank (Investitions- und Förderbank Niedersachsen), siehe unter: [www.nbank.de](http://www.nbank.de)

Bei der energieeffizienten Sanierung oder dem altersgerechten Umbau Ihrer Immobilie bietet die KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zinsgünstige Kredite und Zuschüsse: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

In Niedersachsen unterstützt insbesondere beim altersgerechten oder behindertengerechten Umbau die NBank (Investitions- und Förderbank Niedersachsen). Die NBank bietet darüber hinaus neue Fördermöglichkeiten und Finanzierungswege für Wohneigentümergeinschaften (WEG). Die Bürgschaft kann vom zuständigen Verwalter der WEG gemeinsam mit dem finanzierenden Kreditinstitut direkt bei der NBank beantragt werden. Die Bürgschaften werden in Höhe von bis zu 80 Prozent des Darlehensbetrages übernommen, wobei die Bürgschaft für maximal 25.000 Euro zu verbürgendes Darlehen je Wohneinheit beantragt werden kann. Siehe mehr dazu unter: [www.nbank.de](http://www.nbank.de)

Mit dem Programm „Vor-Ort-Beratung“ bezuschusst das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) die Beratung von Haus- und Wohnungseigentümern durch fachkundige und unabhängige Energieberater: Bewilligungsbehörde ist das BAFA in Eschborn. Die notwendigen Informationen zur Antragstellung erhalten Sie unter: [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

Der BINE Informationsdienst, Fachinformationszentrum Karlsruhe, bietet für private Bauherren eine Übersicht an Fördermitteln unter: [www.energiefoerderung.info](http://www.energiefoerderung.info)

# 03 **WER UNTERSTÜTZT MICH BEI DER REALISIERUNG?**

EGAL, OB SIE EINEN ANBAU PLANEN, ENERGETISCH SANIEREN, DAS DACHGESCHOSS AUSBAUEN, EIN BESTANDSGEBÄUDE ERWEITERN ODER VÖLLIG UMBAUEN MÖCHTEN, IN JEDEM FALL STEHEN SIE NICHT ALLEINE DA.

## **SIE SIND NICHT ALLEIN!**

Im Bauamt wird man Ihnen die Verordnungen erklären und so lassen sich in einem Beratungsgespräch schon manche Unklarheiten aus dem Weg räumen. Auch in der Denkmalschutzbehörde sitzen Fachleute, die Ihnen kompetent Auskunft und Empfehlungen geben.

Natürlich können Ihnen Architekten oder Innenarchitekten für das Gebäude und Landschaftsarchitekten für den Garten Informationen einholen und Ihnen erklären, ob und wie sich die Verordnungen und Auflagen der Behörden auf die Realisierung Ihrer Bauwünsche auswirken. Sie schätzen zudem die Kosten für die gewünschte Baumaßnahme ab und werden dabei immer bemüht sein, die beste Lösung für Sie zu finden.

Experten wie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige geben Ihnen wertvolle Tipps, die Sie im Entscheidungsprozess für oder gegen den Kauf eines Hauses unterstützen.





### HANDWERKER – DIE PRAKTIKER

Handwerker sind die Baufachleute, mit denen fast jeder schon einmal zu tun hatte. Beim Bauen im Bestand leisten sie die praktische Arbeit und als Bauherr sollte man die fachliche Kompetenz von Maurern, Tischlern, Elektroinstallateuren, Malern und Lackierern, Klempnern, Gas- und Wasserinstallateuren gezielt einsetzen. Erfahrene Handwerker verfügen über einen reichhaltigen Wissensschatz, der zuweilen auch spontan helfen kann, einfache und schnelle Lösungen zu finden. So können Sie durch gute Handwerker eventuell sogar Geld sparen. Die Handwerksbetriebe sind in Deutschland in Handwerkskammern und Berufsgenossenschaften organisiert. Über die lokalen Kammern können Handwerkerlisten bezogen werden, wenn es darum geht, die für die Baumaßnahme benötigten Gewerke auszuschreiben und Angebote einzuholen.

### FACHINGENIEURE – DIE SPEZIALISTEN

Fachingenieure sind Spezialisten, die zur Lösung bestimmter Baufragen zurate gezogen werden und die aus den verschiedensten Fachrichtungen wie Architektur, Bauingenieurswesen, Biologie, Geologie oder auch Gesundheitswesen kommen können. Haustechniker planen beispielsweise die Lüftungsanlage eines Hauses, Bauphysiker wiederum untersuchen u. a. die Gebäudehülle zu Optimierungszwecken. Fachingenieure sind aber auch für Gutachten und bei konstruktiven Planungen die richtigen Ansprechpartner. Statiker berechnen Traglasten und weisen eindeutig nach, ob Ihre Umbauplanung oder der Anbau überhaupt möglich sind.

Fachingenieure werden also immer dann hinzugezogen, wenn es um komplexe Sachverhalte und hoch spezialisierte Lösungswege geht. Der Architekt, der die gesamte Bauaufgabe begleiten sollte, weiß, zu welchem Problem welcher Fachingenieur hinzugezogen werden muss und wird dies rechtzeitig mit Ihnen besprechen.

### FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN, INNENARCHITEKTEN, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN – IHRE INTERESSENVERMITTLER

Viele Menschen haben nur eine ungefähre Vorstellung von den Aufgabenbereichen dieser Berufsgruppe. Nicht alle, die sich mit Bauplänen beschäftigen und das Baugeschehen organisieren sind Architekten. Neben Handwerkern, Hochbautechnikern, Bauzeichnern, Bauingenieuren etc. bilden sie eine am Baugeschehen beteiligte Berufsgruppe. Um eine Abgrenzung zu den übrigen Beteiligten vornehmen zu können und um den Verbraucherschutz zu stärken, hat die Gesetzgebung die Berufsbezeichnung Architekt unter einen gesetzlichen Schutz gestellt. Architekt, Innenarchitekt, oder Landschaftsarchitekt darf sich demnach nur nennen, wer in die Architektenliste eines Bundeslandes eingetragen ist. Das gleiche gilt natürlich für Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten. Sie alle stehen für eine besondere Qualität beim Bauen und Planen, auf die Sie sich als Bauherr verlassen können.

Bei der Aufnahme in die Kammer wird geprüft, ob der Bewerber die erforderlichen Qualifikationen wie ein Studium, ausreichend Berufspraxis sowie spezielle Fortbildungsnachweise besitzt, um seinen Beruf auszuüben. Als Kammermitglieder verpflichten sich Architekten dazu, regelmäßig an Fortbildungen teilzunehmen und 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.

#### INFOBOX

Internetadresse der Architektenkammer  
Niedersachsen: [www.aknds.de](http://www.aknds.de)

Freischaffende Architekten, Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten sind allein dem Bauherrn verpflichtet und handeln stets in seinem Auftrag. Sie müssen unabhängig von gewerblichen Anbietern wie Maklern oder Handwerkern sein. Sie sind Ihre Treuhänder und besprechen mit Ihnen gemeinsam sämtliche Planungsvorstellungen. Architekten vertreten die Interessen von Bauherren gegenüber den Handwerkern, Behörden und anderen Beteiligten, um die bestmögliche Erfüllung Ihrer Vorstellungen zum vorgegebenen Budget zu erreichen. Auf Wunsch beraten sie ihre Bauherren bereits bei der Wahl des Gebäudes und entwickeln mit ihnen ein Bau- und Raumprogramm. Außerdem kümmern sich Architekten um die Baugenehmigung, Koordinierung, Ausschreibung und die Vergabe der verschiedenen am Bau beteiligten Gewerke, wie Maurer, Zimmerleute, Betonbauer, Dachdecker, Gerüstbauer und später beim Innenausbau Estrich-, Fliesenleger, Tischler, Sanitärbauer, Elektriker, Maler. Sie übernehmen ferner die regelmäßige Überwachung dieser Arbeiten am Bau und sorgen dafür, dass Mängel beseitigt und Termine eingehalten werden. Ein entscheidender Aspekt für eine Zusammenarbeit ist, dass freischaffende Architekten eine Unabhängigkeit von Produkt- und Firmeninteressen garantieren und durch firmenneutrale Ausschreibungen der Gewerke die Baukosten verringern helfen. Dadurch können sie Ihnen besonders kostengünstige Alternativen bieten.

Innenarchitekten sind jedoch nicht in allen Bundesländern bauvorlageberechtigt und können für Umbaumaßnahmen nur bis zu einer bestimmten Größe bzw. Genehmigungspflicht einen Bauantrag stellen. Genauere Informationen erhalten Sie hierzu direkt bei den Architektenkammern.

### EINE PARTNERSCHAFT AUF ZEIT

Beim Bauen mit einem Architekten sind Sie als Bauherr stärker in die Bauaufgabe eingebunden, denn Sie entwickeln gemeinsam den Entwurf und sind immer wieder gefragt, Entscheidungen zu treffen. Sie erhalten aber auf diesem Wege regelmäßig Einblick in die Vorgänge Ihres Bauvorhabens. Im Gegensatz zum Käufer eines sanierten Hauses oder Fertighauses sind Sie als Bauherr gefordert. Doch diese Verantwortung stärkt Ihr Selbstvertrauen. Sie beauftragen die Gewerke und sind bei den Bauabnahmen vor Ort – natürlich mit fachlicher Unterstützung des Architekten. Er berät Sie jederzeit und spricht Empfehlungen aus, Entscheider aber bleiben immer Sie. Dadurch sind Sie über alle Schritte am Bau informiert und erleben keine Überraschungen. Ihre Termine und Gespräche mit ihm dienen ausschließlich dem Ziel, Ihr Haus bis in alle Einzelheiten Ihren Wünschen entsprechend auszubilden. Das heißt, dass Sie bei Planung der Details zusammen mit Ihrem Architekten die Kosten steuern können.



## 03.01 Die Suche nach dem richtigen Architekten

Während andere Berufsgruppen verstärkt Werbung betreiben, halten sich Architekten mit Werbekampagnen eher zurück. Wie aber finden Sie den für Sie „richtigen“ Architekten? Eine erste Möglichkeit, an Adressen zu gelangen, ist der Blick ins Branchenbuch. Einen umfangreicheren Einblick in die Arbeitsweisen, Projekte, Adressen und Websites von Architekturbüros erhalten Sie bei Ihrer zuständigen Architektenkammer. Unter [www.aknds.de](http://www.aknds.de) gibt es die „Architektensuche“, die Ihnen alle oder die in Ihrer Region eingetragenen Mitglieder und Büros auflistet. Sie können hier auch nach Fachrichtungen und Bauaufgaben wie zum Beispiel den Kriterien „Modernisierung, Umbau, Sanierung“, „Barrierefreies Bauen“, „Denkmalpflege“, „Nachhaltiges und energieeffizientes Bauen“ und „Ökologisches Bauen, Baubiologie“ suchen und erhalten dann eine Auflistung. Neben den Kontaktdaten haben viele Architekten Fotografien bereits realisierter Projekte eingestellt, sodass Sie sich ein erstes Bild von den Leistungen machen können. Unter anderem sollte ein Suchkriterium darin bestehen, auf die Einschaltung eines freischaffenden Architekten zu achten. Freischaffende Architekten dürfen als unabhängige Sachwalter des Bauherrn keine Provisionen oder sonstige Vergünstigungen von Handwerkern entgegennehmen. Er handelt alleine in Ihrem Interesse! Welcher Architekt über den freischaffenden Status verfügt, können Sie in der Architektensuche ansehen.

Die Architektenkammer Niedersachsen verfügt neben vielen Informationen für Bauherren unter [www.aknds.de](http://www.aknds.de) auch über eine sogenannte „Architekturgalerie“, in der Sie eine Übersicht unterschiedlichster Bauprojekte erhalten. Auch hier können Sie entsprechend Ihren Kriterien die Suche verfeinern und sich unter anderem Umbau, Sanierungs- oder modernisierte Bauprojekte anschauen.

Eine gute Methode, sich ein Bild zu machen, ist der bundesweite „Tag der Architektur“. Zum Tag der Architektur erscheinen in jedem Jahr Broschüren, die sich bei Ihrer zuständigen Architektenkammer bestellen oder im Internet einsehen lassen. Der Blick lohnt sich, denn neben Kurzbeschreibungen und Fotos der Objekte erhalten Sie Informationen über Baujahr und Baukosten sowie den Standort des Objekts. Am Tag der Architektur können Sie die aktuell vorgestellten Projekte natürlich auch besichtigen und sich unverbindlich an gebauten Beispielen einen Eindruck der Arbeit verschaffen und mit Bauherren und Architekten über den Bauablauf sprechen.

### DIE CHEMIE MUSS STIMMEN

Wenn Sie mit einem Architekten bauen wollen, lernen Sie ihn kennen und besichtigen Sie die Häuser, die er bislang geplant hat. Sprechen Sie mit den Bauherren und verschaffen Sie sich ein Bild über die Zusammenarbeit. Das Vertrauensverhältnis zwischen Bauherr und Architekt ist das wichtigste Element für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Im Laufe der Planung entsteht eine enge Arbeitsbeziehung und Sie werden mit ihm über Ihre Lebensgewohnheiten und Wünsche sprechen. Dafür braucht es unbedingt ein starkes gegenseitiges Vertrauen. Die „Chemie“ muss stimmen. Sprechen Sie mit anderen Bauherren über deren Erfahrungen. Sollten Sie bei Ihrer Suche auf ein Haus stoßen, dessen Sanierung, Anbau- oder Umbaumaßnahme Ihnen besonders gefällt, klingeln Sie ruhig und fragen, wer es umgebaut 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. Lernen Sie ruhig mehrere Architekten kennen, um sich wirklich bewusst zu entscheiden. Über dieses Vorgehen lässt sich offen bei einem ersten Gespräch mit einem Architekten reden, er wird diese Ehrlichkeit schätzen und Ihre Motive verstehen.



### SO KANN NICHTS SCHIEFGEHEN!

In einem ersten Beratungsgespräch können Sie den Architekten kennenlernen, über Ihr Vorhaben sprechen 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 überzeugt und zu einer Zusammenarbeit bereit sind, wird er von Ihnen mit der Planung beauftragt. Dieses geschieht durch den Abschluss eines Architektenvertrages. 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. Die beauftragten Leistungen müssen nicht den gesamten Bauablauf umfassen. Sie können beispielsweise bei der Suche nach einer geeigneten Immobilie einen Architekten beratend hinzuziehen und ihn dafür nach Stundenaufwand bezahlen.

## 03.02 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 oberhalb oder unterhalb dieser Vorgaben sind in der Regel unwirksam. Das Honorar wird auf Basis verschiedener Faktoren berechnet. Es ist insbesondere orientiert an den in Auftrag gegebenen Leistungsphasen, den Kosten der Baumaßnahme und dem Schwierigkeitsgrad der Planung, welcher über eine sogenannte Honorarzone erfasst wird. Es gibt fünf verschiedene Honorarzonen. Die Honorarzone I wird bei einem sehr leichten Schwierigkeitsgrad angewandt, aufsteigend bis zur Honorarzone V, einem sehr aufwendigen Schwierigkeitsgrad. Einfamilienhäuser fallen in der Regel in die Honorarzone III, also in einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad. In Abhängigkeit von den anrechenbaren Baukosten und der Honorarzone ist dann über Tabellen der HOAI (Honorartafeln) das Architektenhonorar (ohne Mehrwertsteuer) 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 (insbesondere Statik, Außenanlagen und technische Ausrüstung des Gebäudes) sieht die HOAI gesonderte Honorierungen

vor, wobei diese Leistungen häufig durch Fachplaner erbracht werden. Bei Umbauten fällt noch ein Umbauzuschlag an, der ca. 20 – 33 Prozent des Ausgangshonorars beträgt. Bei Umbaumaßnahmen ist ein erhöhter Koordinationsaufwand seitens der Planer zu leisten, das Gebäude ist nicht wie bei Neubauten frei zugänglich, die vorhandene Substanz muss berücksichtigt werden und teilweise müssen Planungen spontan geändert werden, da das Freilegen von Bauteilen nicht immer vorhersehbare Risiken bergen kann.

Sprechen Sie offen über die Vergütung und die Grundsätze bei der Berechnung des Honorars. Legen Sie Ihre finanziellen Möglichkeiten und Erwartungen dar.

### INFO BOX

#### Anrechenbare Baukosten

Für Nicht-Fachleute ist die Einschätzung der Kosten eines Bauvorhabens keine einfache Angelegenheit. Um eine Übersicht über die gesamten anstehenden Kosten für ein Bauwerk zu bekommen, gibt der Gesetzgeber ein besonderes Schema in Form einer DIN-Vorschrift vor. Diese DIN 276 unterteilt die anfallenden Kosten in sieben Kostengruppen (KG) und dient als Grundlage für die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, den Kostenanschlag und die Kostenfeststellung. Zur Berechnung des Architektenhonorars sind die anrechenbaren Baukosten ausschlaggebend, das sind in der Regel die Kostengruppen 300 und 400.

Die DIN 276 gliedert sich in folgende Kostengruppen (KG):

100 Baugrundstück

200 Erschließung

300 Bauwerk/Baukonstruktion

400 Technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks

500 Außenanlagen des Bauwerks

600 Zusätzliche Maßnahmen

700 Baunebenkosten

### BEAUFTRAGUNG „STEP BY STEP“

Es gibt neun Leistungsphasen, die den Bauablauf von Anfang bis Ende umschreiben. 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 schließen 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. Nach Fertigstellung des Umbaus kann eine nachgelagerte Objektbetreuung und Dokumentation folgen. All diese Schritte hin zu einem fertigen Bau und zur nachhaltigen Bauüberwachung sind sogenannten Leistungsphasen in der HOAI zugeordnet, mit denen Architekten ihre Arbeit für den Bauherrn beschreiben und ihr Honorar ermitteln. Daneben gibt es weitere spezielle Leistungen, wie zum Beispiel ein Aufmaß bei Bauprojekten im Bestand, Statikerleistungen, ggf. eine Bauvoranfrage, 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 ebenfalls einzeln „Step by Step“ beauftragen.

#### INFOBOX:

**Leistungsphasen (LP) nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)**

LP 1 Grundlagenermittlung

LP 2 Vorplanung

LP 3 Entwurfsplanung

LP 4 Genehmigungsplanung

LP 5 Ausführungsplanung

LP 6 Vorbereitung Vergabe

LP 7 Mitwirkung Vergabe

LP 8 Bauüberwachung

LP 9 Objektbetreuung und Dokumentation

## 03.03 Wie läuft der Bau ab?

### SKIZZEN UND ENTWURF

In den ersten Gesprächen wird der Architekt mit Ihnen gemeinsam Ihre Ideen in Form von Skizzen aufs Papier bringen. Grundrisse werden gezeichnet, wieder verworfen, bis der Entwurf genau Ihren Vorstellungen entspricht. Bereits in dieser frühen Phase ist es sinnvoll, verschiedene Planer an einen Tisch zu holen. In Absprache mit Fachingenieuren und guten, erfahrenen Handwerkern können schnelle Lösungen herbeigeführt und durch eine professionelle Zusammenarbeit sogar Kosten eingespart werden. Nach einer Besichtigung vor Ort können erfahrene Handwerker meist sofort einschätzen, ob die vorgeschlagene Maßnahme gut auszuführen ist und ob die veranschlagten Kosten stimmig sind. Durch diese Kommunikation erhöht sich die Kostensicherheit für Sie enorm!

### BAUGENEHMIGUNG UND AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Die Skizzen werden immer weiter verfeinert bis hin zu Plänen im Maßstab 1:100, die dem Bauamt mit einer textlichen Baubeschreibung zur Baugenehmigung eingereicht werden. In der Folge wird eine Ausführungsplanung erstellt: Die Pläne werden jetzt im Maßstab 1:50 bis zum Maßstab 1:1 gezeichnet und beschriftet, sodass die Handwerker die Planungen auf der Baustelle umsetzen können.

### AUSSCHREIBUNG

Die Pläne bilden zusammen mit einer Beschreibung, in der die Qualitäten aller Bauteile vom Hersteller bis zur Farbe der Haustür beschrieben sind, die Basis der Ausschreibung. Neben den Qualitäten sind die erforderlichen Mengen hinterlegt. Jedes Gewerk ist einzeln beschrieben. Aufgrund dieser Beschreibungen werden von den Handwerkern Angebote eingeholt. Das Verfahren nennt man Ausschreibung. Ihr Architekt macht Vorschläge, welche Handwerker angefragt werden können. Sie können diese Vorschläge ergänzen und entscheiden, wem letztlich die Ausschreibung zugesendet wird. Sind die Angebote eingeholt, prüft der Architekt ihre Richtigkeit: Sind alle Qualitäten eingehalten? Sind alle Positionen vorhanden und sind die Preise angemessen? Wenn alles stimmt, gibt der Planer Ihnen eine Empfehlung für die Beauftragung aller einzelnen Gewerke, die für Ihren Umbau notwendig sind. Vom Rohbauer über den Tischler bis

zum Elektriker werden nun die Firmen beauftragt. Die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, in dem alle Leistungen und vom Handwerker eingesetzte Produkte in einzelne Positionen gegliedert sind, ist sehr aufwendig. Manchmal reicht es aber auch aus, weil die Maßnahme klein, das Auftragsvolumen sehr gering oder die Zeit knapp ist, einen Handwerker direkt auf die Baustelle zu holen, ihn aufgrund der Besprechung der Bauaufgabe ein Angebot machen zu lassen und auf dieser Grundlage zu beauftragen.

### ABNAHME

Sobald Sie die Aufträge vergeben haben, geht es los! Jetzt sind von Ihrem Architekten die Leistungen der Handwerker untereinander zeitlich zu koordinieren und die Ausführung ihrer Arbeiten zu überprüfen. Sind die Leistungen eines Gewerkes erbracht, wird eine Abnahme durchgeführt. Bei einer Abnahme müssen alle Vertragspartner vor Ort sein, mindestens also Sie als Bauherr und der verantwortliche Handwerker. Der Bauherr ist nun gefordert, die ausgeführte Qualität zu beurteilen und etwaige Mängel anzuzeigen. Für Laien wird diese Aufgabe nicht zu leisten sein, weshalb es ratsam ist, den Architekten hinzuzuziehen. Er berät und unterstützt Sie, aber Sie als Bauherr bleiben derjenige, der die Leistung vertraglich abnehmen muss. Das Ergebnis wird in einem Protokoll festgehalten. Diese Abnahmeprotokolle sind besonders für spätere Ansprüche auf Mängelbeseitigung sehr wichtig. Sobald Sie eine Arbeit abgenommen haben, sind Sie verpflichtet, dem Handwerker nachzuweisen, dass er den Mangel verursacht hat. Vor der Abnahme sind die Handwerker verpflichtet, zu beweisen, dass sie ihre Leistung mangelfrei erbracht haben. Also schauen Sie genau hin! Sollten bei der Abnahme Mängel festgestellt werden, wird eine Frist gesetzt, bis zu der die Fehler zu beseitigen sind. Bei wesentlichen Mängeln kann eine Abnahme verweigert werden. Zum Schluss aller Baumaßnahmen erfolgt die große Schlussabnahme. Und danach ist Ihr Traumhaus fertig – Sie können einziehen!

### HAUSAKTE

Halten Sie alle Unterlagen wie Fotos, Pläne, Protokolle, Gesprächsnotizen oder ein persönliches Bautagebuch in einer Akte zusammen. So haben Sie alle Dokumente rasch im Blick und können bei Bedarf schnell auf bestimmte Pläne oder Abnahmeprotokolle zurückgreifen.



# 04 ↗ VERTRÄGE UND VERSICHERUNGEN GEBEN SICHERHEIT

PRIVATE BAUHERREN SIND NACH EINER STUDIE IM AUFTRAG DER ARBEITSGEMEINSCHAFT DER VERBRAUCHERVERBÄNDE (AGV) MEIST ZU GUTGLÄUBIG. SIE SICHERN SICH UNZUREICHEND GEGEN RISIKEN BEIM BAUEN AB. FAST DIE HÄLFTE DER BAUHERREN VERSÄUMTE ES, EINEN FERTIGSTELLUNGSTERMIN VERTRAGLICH ZU FIXIEREN. EBENSO VIELE HIELTEN ES FÜR UNNÖTIG, DIE ENDABNAHME MIT EINEM SCHRIFTLICHEN PROTOKOLL ABZUSICHERN.

Die beste Grundlage für eine gute und problemlose Zusammenarbeit mit einem am Bau Beteiligten sind gute und vollständige Verträge. Darin müssen sämtliche, die Parteien berührenden Dinge geklärt sein. Zweideutige und nicht allen gleichermaßen einleuchtende Dinge erweisen sich gerade im Verlauf eines Baugeschehens als Schwierigkeit. Nicht selten hat das einen Baustopp und damit eine Bauverzögerung zur Folge. Meinung steht gegen Meinung; es kann sogar zum Prozess kommen. Grundsätzlich sind die folgenden Verträge am Bau zu unterscheiden:

- Kaufverträge zum Erwerb eines Gebäudes oder einer Wohnung
- Planungsverträge mit Architekten und Ingenieuren
- Werkverträge mit Handwerkern





### DER ARCHITEKTENVERTRAG

Eine bestimmte Form ist für die Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses zwischen Bauherrn und Architekten 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.

### FINANZIERUNG/KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag stellt in der Regel erst das Produkt eines Kauf-Prozesses dar. Am Anfang eines jeden Immobilienerwerbs sollte die Klärung des Finanzrahmens stehen. Noch bevor überhaupt ein konkretes Objekt ins Auge gefasst wird, empfiehlt sich die Aufstellung eines Finanzplanes, denn was nützt das schönste Haus, wenn es nicht finanzierbar ist. Bei der Ermittlung des finanziellen Rahmens können Banken behilflich sein. Im Finanzplan sind neben dem eigentlichen Kaufpreis eine Reihe weiterer Kosten und eventuell auch Zuschüsse zu berücksichtigen. Hierzu können beispielsweise zählen:

- Maklerkosten (ca. 3 bis 7% des Kaufpreises), Notar- und Gerichtsgebühren (ca. 1,5 bis 2,5% des Kaufpreises). Sie sind bundeslandabhängig.
- Grunderwerbssteuer (3,5% - 6,5% des Kaufpreises)
- Darlehenszinsen
- Umbau-, Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten
- Sachverständigenkosten
- Förderprogramme und Zuschüsse

Ist der Finanzrahmen geklärt, geht es auf die Suche nach dem passenden Objekt, ggf. über einen Makler. Ist die passende Immobilie gefunden, sollte sie zunächst genauer unter die Lupe genommen werden. Hierbei empfiehlt sich eine Untersuchung der Gebäudesubstanz durch einen Sachverständigen, damit sich das Traumhaus nicht später zum Albtraum entwickelt. Wichtig ist zudem ein Blick ins Grundbuch beim zuständigen Amtsgericht. Aus dem Grundbuch ist erkennbar, ob das Objekt belastet ist (z. B. mit Hypotheken, Grundschulden, Leitungs-, Wohn- oder Wegerechten, Vormerkungen). Besteht die Absicht, das Haus nach dem Kauf umzubauen, sollte vorab die baurechtliche Situation geklärt werden. Hierzu kann über das Bauamt erfragt werden, welche Vorgaben insbesondere durch Bebauungspläne bestehen, die einer Erweiterung oder Veränderung des Hauses im Wege stehen könnten.

Bleibt es auch nach diesen „Voruntersuchungen“ beim Kaufentschluss, sind die wesentlichen Bedingungen mit dem Verkäufer zu verhandeln. Zudem ist die Finanzierung nunmehr konkret mit der Bank abzuklären.

Für den Verkauf einer Immobilie genügt die bloße Vereinbarung der Beteiligten nicht. Nach § 311 b BGB ist der Kaufvertrag über ein Grundstück – hierunter fallen auch Eigentumswohnungen – notariell zu beurkunden. Der Gang zum Notar ist also unumgänglich. Allerdings sollte der Notar nicht als „notwendiges Übel“ betrachtet werden. Der Notar ist kompetenter Berater der Parteien und kann bereits im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung viele offene Detailfragen beantworten, beispielsweise zu den steuerrechtlichen Konsequenzen eines Immobilienkaufs oder zur Sicherung der Rechte des Käufers durch die Eintragung einer Vormerkung ins Grundbuch. Auf Basis der Einigung der Beteiligten fertigt der Notar dann einen Entwurf des Kaufvertrages, den er beiden Seiten zur Durchsicht zur Verfügung stellt. In dem Vertrag sollten insbesondere folgende Punkte geregelt werden:

- Höhe und Fälligkeit des Kaufpreises
- Besitzübergang des Objektes
- Klärung der eventuellen Lasten oder Nutzen des Grundstücks, ggf. Übernahme der Lasten/Schulden
- Versicherung des Verkäufers, dass ihm erhebliche Baumängel nicht bekannt sind
- Versicherung des Verkäufers über die Altlastenfreiheit des Grundstücks
- Rücktrittsrechte
- Übergang bestehender Versicherungen
- ggf. Regelung zu noch bestehenden Mietverhältnissen

zur Sicherung des Darlehens). Er nimmt auch die notwendige Meldung an das zuständige Finanzamt vor. Für die Kaufpreiszahlung kann der Notar die Abwicklung über ein sogenanntes Notaranderkonto, welches der Notar treuhänderisch verwaltet, anbieten. Der Notar überwacht also insgesamt die Abwicklung des Kaufes.

Die Gebühren des Notars und des Amtsgerichtes (Grundbuchamt) richten sich nach einer staatlich verbindlichen Kostenordnung. Beispiele für die Berechnung der Notargebühren und der Text der Kostenordnung können auf der Homepage der Bundesnotarkammer unter [www.bnotk.de](http://www.bnotk.de) nachgelesen werden.

Besteht Änderungsbedarf, berücksichtigt der Notar diesen, bis ein abgestimmter Vertragsentwurf vorliegt. Im Anschluss werden die Beteiligten zum Beurkundungstermin geladen. In dem Termin verliest der Notar den gesamten Vertragstext, sodass eine letzte Gelegenheit für Fragen und Änderungswünsche besteht. Im Anschluss erfolgt die Unterzeichnung unter Beurkundung des Vorgangs durch den Notar. Jede Partei erhält eine Ausfertigung des Vertrages. Danach veranlasst der Notar die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch. Frühestens mit der Eintragung geht das Eigentum auf den Käufer über. Zur Sicherung, dass der Verkäufer in der Zwischenzeit das Grundstück nicht auf einen Dritten übertragen kann, besteht die Möglichkeit, vorab eine Vormerkung in das Grundbuch zugunsten des Käufers einzutragen. Hierdurch wird die Rechtsstellung des Käufers abgesichert. Gegebenenfalls kümmert sich der Notar noch um sonstige Eintragungen oder Löschungen im Grundbuch (z. B. Grundschuld zugunsten der Bank



## VERSICHERUNG

Eine eigene Immobilie birgt eine Reihe von Risiken. Diese Risiken können durch entsprechende Versicherungen minimiert werden. Folgende Versicherungen kommen insbesondere in Betracht:

### (Wohn-) Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung deckt Schäden am Objekt, vor allem durch Feuer, Explosion, Sturm, Leitungswasser, Überschwemmung, Hagel, Überspannung, Stein- und Blitzschlag.

### Glasversicherung

Zumeist sind Glasschäden vom Versicherungsumfang der Gebäudeversicherung ausgenommen, sodass diese gesondert versichert werden müssen.

### Hausratversicherung

Die Hausratversicherung bezieht sich auf die Einrichtung des Hauses (z. B. Möbel, Teppiche, Elektrogeräte) und deckt in diesem Bereich ähnliche Risiken ab, wie die Gebäudeversicherung.

### Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Der Eigentümer einer Immobilie ist dafür verantwortlich, dass Gefahrenquellen auf dem Grundstück für Dritte (z. B. durch rutschige Fußwege, Stolperkanten) ausgeschaltet werden. Verletzt der Eigentümer eine solche Verkehrssicherungspflicht, ist er dem Geschädigten zum Schadensersatz verpflichtet. Derartige Risiken werden über die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgedeckt.

### Haus- und Wohnungsrechtsschutzversicherung Immobilienkauf-Versicherung

Der Immobilienkauf bildet eine extreme finanzielle Belastung. In der Regel verschuldet sich der Käufer hoch. Für die Tilgung des Darlehens wird das zukünftige Gehalt verplant. Doch was passiert bei Verlust des Arbeitsplatzes oder im Falle einer Berufsunfähigkeit? Das Haus kann nicht weiter abbezahlt werden. Zur Absicherung dieser Risiken bietet die Versicherungsbranche seit kurzem eine eigene Versicherung, die Immobilienkauf-Versicherung, an. Die vorstehend genannten Versicherungen beziehen sich auf die Absicherung der „fertigen“ Immobilie. Im Zusammenhang mit der Durchführung umfangreicher Baumaßnahmen an einem Objekt sind noch zwei weitere Versicherungen zu nennen:

### Bauherren-Haftpflichtversicherung

Bei größeren Baumaßnahmen müssen die Unfallgefahren auf der Baustelle gesondert über eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abgesichert werden.

### Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung

Bei der Durchführung einer Baumaßnahme ist das Gebäude selbst diversen Gefahren ausgesetzt, beispielsweise durch Frost, Sturm, Vandalismus, Diebstahl oder Fehler im Baugrund. Die Bauleistungsversicherung schützt vor Beschädigungen und Zerstörungen von Baumaterialien oder von bereits fertiggestellten Gewerken bis zur Vollendung der Gesamtbaumaßnahme. Allein die Fülle der Versicherungen verdeutlicht die Risiken. Der Bauherr ist gut beraten, das Thema Versicherung nicht stiefmütterlich zu behandeln. Die Angebote der verschiedenen Versicherer können jedoch zum Teil inhaltliche und vor allem auch deutlich preisliche Abweichungen aufweisen, sodass es sich häufig lohnt, verschiedene Angebote eingehend zu vergleichen.

# 05 ↗ BAUEN IM BESTAND. 14 GEBAUTE BEISPIELE



## WELCHES POTENZIAL BIETET MEIN ALTBAU?

Etwa 3/4 aller Wohnungen und Wohngebäude in Deutschland wurden vor 1978 errichtet, ein großer Teil davon in den 50er- und 60er-Jahren. Während der überwiegende Teil der Bauten, die vor 1960 entstanden, schon einmal modernisiert wurde, steht nunmehr die Erneuerung und Veränderung der späteren Bauten im Vordergrund. Die meisten Wohnungen aus dieser Zeit entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wärmeschutz, Heiztechnik und Komfort.

Gleichwohl gibt es keine einheitliche Formel für notwendig gewordene Umbau- oder Anbaumaßnahmen. Hier ist ein Bauen gefragt, das Rücksicht auf die Bewohner, auf das Haus, seine Gestalt, Technik und Funktion nimmt. Gestalterisch, technisch und finanziell befriedigende Lösungen lassen sich nur erreichen, wenn Fachleute eingeschaltet werden.



Längst haben die Anbieter diesen Markt entdeckt und in der Flut von Offerten ist es für Sie als Bauherr schwierig, den Überblick zu behalten. Oftmals verbirgt sich hinter gut gemeinten Ratschlägen und vermeintlichen Fachtipps eigennützige Produktwerbung, die nicht der Vergleichbarkeit dient. Gerade beim Bauen im Bestand, beim Umbauen und Modernisieren sind aber Sensibilität und Kreativität besonders wichtig.

Die aufgeführten Fallbeispiele versuchen, ein möglichst breites Spektrum an Umbau- und Anbaumaßnahmen abzudecken. Sie sind jedoch nicht allgemeingültig. Es gibt viele Lösungsmöglichkeiten, genauso wie es unterschiedliche Bestandsimmobilien gibt. Hilfreich ist es aber in jedem Fall, wenn Sie so offen und unbefangen wie möglich an Ihr Projekt herangehen, um alle Möglichkeiten auszuschöpfen.

### RÜCKKEHR DER LEICHTEN ELEGANZ. BUNGALOWS DER 60ER- UND 70ER-JAHRE

Strenge und gleichzeitig Leichtigkeit des fließenden Übergangs im Grundriss zeichnen zahlreiche Bungalows der 60er- und 70er-Jahre aus. Einige dieser Bauten sind im Laufe der Zeit verändert worden, sodass sich das ursprüngliche Gesicht nicht mehr erkennen lässt, andere brauchen eine Überarbeitung, sodass sie den Bedürfnissen der neuen Nutzer und vor allem den neuen energetischen Voraussetzungen angepasst sind.

### PROTOTYP DER NEUEN ÄSTHETIK

Ende der 60er-Jahre war die Euphorie der Wiederaufbauzeit mit ihren lockeren und beschwingten Formen bereits einer etwas kühleren und kubischen Architektursprache gewichen. Einer der Prototypen für die neue Ästhetik ist der ursprünglich von Architekturprofessor Berthold Gockell fertiggestellte Bungalow. Das Wohnhaus steht mitten im großräumigen Stadtquartier, das der international bekannte Städtebauer Ernst May mit einer wohltemperierten Mischung aus unterschiedlichen Wohnstrukturen angelegt hat. Das Quartier zeigt sich heute mit seinen großen Grünanteilen, den vielen öffentlichen Parks und Plätzen, Schulen, Kitas, Sportanlagen, Altenbegegnungsstätten zwischen Punkthochhäusern, Mehrfamilienbauten, Reihen- und Einzelhäusern als ein sehr lebendiges Viertel. Allerdings sind auch hier nach über 40 Jahren Nachbesserungen, Modernisierungen und Umbauten des Altbestandes notwendig. Dass sich dabei die Liebe zur modernen Architektur, namentlich zu seinem Taktgeber dem Bauhaus, auch auf die zweite Generation von Hausbesitzern übertragen hat, ist für dieses Wohnhaus ein Glücksfall. Das sieht auch der Braunschweiger Architekt Thomas Wenzig so. Er hat den Umbau geplant und ein besonderes Augenmerk und Feingefühl auf den Erhalt der qualitätvollen, alten Struktur gelegt. Architekt und Bauherren war es wichtig, den Zeitgeist atmen zu lassen. Das Wohnhaus hat nach 40 Jahren nichts an Eleganz, Schönheit und Einfachheit verloren. Es ist in

seiner Haltung konsequent und mit System gedacht. Diese Haltung weiterdenken und mit zeitgemäßen Funktionen und Qualitäten zu ergänzen, das war Aufgabe des Architekten. Von außen musste nur minimal eingegriffen werden, denn die Außenwände waren bereits zweischalig geplant und bieten damit eine gute Dämmung. In seiner Winkelform gibt sich das eingeschossige Wohnhaus zu den Straßenseiten hin eher geschlossen. Es öffnet sich nach innen mit bodentiefen Fenstern und Schiebetüren ganz zum Garten. Natur und Funktionalität miteinander zu vereinen und dieses in ein neues, barrierefreies Wohnkonzept einzubauen, war Prämisse bei den insgesamt 6-monatigen Umbaumaßnahmen. Es kamen eine neue Küche, Bäder und Schlafbereiche dazu, alle Fenster wurden erneuert. Auch die komplette Haustechnik samt alter Grundleitungen unter der Kellersohle musste ausgetauscht werden. Das Ergebnis ist lässig und anmutig zugleich. Der schwellenfreie Übergang zwischen den Raumzonen fügt alles harmonisch ineinander. Diese elegante Lösung findet in der Verbindung zur Terrasse und zum Garten seine Fortsetzung. Wohnen kann so schön sein.

#### PROJEKTDATEN

Umbau Bungalow, Braunschweig

Architekt Thomas Wenzig

(Gondesen + Wenzig Architekten BDA)

Wohnfläche: 184,8 m<sup>2</sup>

Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1968/2013

Energiestandard: EnEV

Planungsphase: 3 Monate

Bauzeit: 6 Monate

Baukosten brutto (KG 300 + 400): 215.850 Euro

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, Entkernung, neue Küche und Bäder, neue Türen und Fenster, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert, Fußbodenheizung, Brennwertheizung, Dämmung



### PROJEKTDATEN

Umbau Bungalow, Braunschweig  
Architekt Claus Ludwig, Braunschweig  
Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>, Keller: 72 m<sup>2</sup>, Carport: 40 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1968/2013  
Energiestandard: KfW 85  
Planungsphase: ab 12.2011  
Bauzeit: 12 Monate  
Baukosten brutto (KG 300 + 400): 400.000 Euro;  
(KGR 500): 60.000 Euro

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, Entkernung, Veränderung des Grundrisses, neue Küche und Bäder, neue Türen und Fenster, Sonnenschutz, Bodenbeläge, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert, Fußbodenheizung, Brennwärtheizung, Dämmung, Sonnenkollektoranlage

### ÜBERSICHT IST TRUMPF

Mit dem aus den 60er-Jahren stammenden Kettenhaus bietet sich ein optimaler Ort für ein entspanntes Wohnen im Alter. Die Bauherren waren sich schnell einig, dass das Haus jedoch nicht so bleiben konnte wie es war. So modern wie der Bau auch von außen anmutete, innen war er in die Jahre gekommen und musste rigoros umgestaltet werden.

Licht, Wärme, Heiterkeit und Offenheit prägen heute nach der kompletten Sanierung die Atmosphäre. Im Gebäudezentrum des 180 m<sup>2</sup> umfassenden Hauses entstand ein großer offener Raum zum Wohnen, Essen und Kochen, ein Raum der sich über die volle Länge des Hauses erstreckt und dann nahtlos nach Süden ins Freie übergeht. Es ist ein beispielhaft kompakter Grundriss, der vom Eingangs- zum Wohnbereich zu einem fließen-



den Raumkontinuum zusammengefasst ist. Zu diesem Eindruck tragen die großen Fenster und deckenhohen Schiebefenster nach Süden und Westen bei sowie ein kleiner, von der offenen Küche aus zugänglicher Patio. Diese vielen Glasöffnungen heben die Trennung von drinnen und draußen auf.

Ein wichtiger Mittelpunkt für die Bauherren ist die überdachte Terrasse, die so geschickt zwischen den benachbarten Gärten liegt, dass sie gegen Wind geschützt ist und alle Sonne des Tages einfängt. Gut durchdachte Details und zum Teil verschiebbare, handwerklich perfekte,

elegante Einbaumöbel in weiß sparen Platz und machen die Räume übersichtlich. Viel Überflüssiges häuft sich hier nicht an, eher schafft sich die Kunst des Weglassens in ihrer leichten Unbeschwertheit Raum im Haus. Viel investiert haben die Bauherren in das Energiekonzept und den Standard als KfW 85: hochwertige Dämmung der Gebäudehülle, Brennwertheizung, Sonnenkollektoranlage. Doch bleibt der technische Komfort wohltuend unsichtbar und lässt dem Charakter des Hauses entsprechend Platz für eine luftige Transparenz, die das Wohnen zu jeder Tageszeit angenehm macht.



### WOHNEN IM FACHWERKHAUS

Die Entscheidung für ein Bestandsgebäude fällen manche Bauherren erst im zweiten Schritt. Für andere gab es nie eine Option, weil sie das Haus oder das Quartier, in dem sie aufgewachsen sind oder das sie bereits lange bewohnen, nicht verlassen möchten. Für zahlreiche Bauherren spielen die besondere Atmosphäre des Ortes und der Charme des Hauses eine entscheidende Rolle beim Erwerb und Umbau. Sie wünschen sich, dass der Charakter der Bewohner und der des alten Hauses bei optimaler Wohnqualität zusammenwachsen mögen. Das erfordert von Bauherrn und Planer ein besonderes Einfühlungsvermögen und fachliche Kenntnisse. Bei einem Fachwerkhaus sind die Komplexität und der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz für einen Laien nicht zu meistern, denn viele Fragen stellen sich: Wie dämme ich ein Fachwerkhaus? Wie überbrücke ich statisch einen großen Raum, ohne den Fachwerkcharakter zu zerstören? Wie bringe ich Licht in ein schmales Haus, das in der Substanz nur kleine Fensteröffnungen aufweist? Wie saniere ich optimal ein Dach, ohne Traufdetails zu verändern? Wie gestalte ich die Erschließung neu, ohne in die bestehende Fachwerkstruktur zu stark einzugreifen? Wie gehe ich mit der maroden Fachwerkfassade um? Gerade bei Umbaumaßnahmen und Sanierungen in enger städtischer Nachbarschaft ist es wichtig, frühzeitig mit den Nachbarn über die geplanten Veränderungen zu sprechen, denn mitunter werden Einverständniserklärungen, zum Beispiel bei Änderungen der Abstandsverhältnisse, notwendig. Besprechen Sie zusammen mit Ihrem Architekten, ob eine fotografische Bestandsaufnahme des Nachbarhauses sinnvoll ist, um gegen mögliche Forderungen Ihrer Nachbarn wegen Folgeschäden am Haus gewappnet zu sein.

### TRADITIONEN FOLGEN

Ein Scheunengebäude verwandelte sich in zwei kleine, separat nutzbare Einheiten zum Wohnen und Arbeiten. Von Anfang an wurde auf flexible Nutzungsmöglichkeiten der neu entstandenen Räume geachtet. Das von der Straßen- bis zur Hofseite durchgehende Zimmer im Erdgeschoss bietet mit einer Küchenzeile in der angrenzenden früheren Waschküche und einem neu entstandenen kleinen Bad mit Dusche alles, was für eine Ein-Zimmer-Wohnung benötigt würde – von Anforderungen an einen Büroraum ganz zu schweigen. Und wo auf dem Boden unterm Spitzdach einst Strohballen gehortet wurden, gibt es jetzt eine weitere kleine Wohneinheit. Sie ist erreichbar durch einen neu geschaffenen Eingang mit Treppenaufgang von der Hofseite. Letztlich trennt nur eine Tür die beiden 50 und 33 m<sup>2</sup> großen Einheiten, sodass aus beiden ohne weitere Umstände auch eine Zwei-Zimmer-Maisonette-Wohnung werden kann. Der ursprüngliche Charakter des Raumes, geprägt durch sichtbare Holzkonstruktionen, unterschiedliche Raumhöhen und Durchblicke zwischen den Ebenen, wurde weitgehend erhalten. Es entstand ein lichtdurchflutetes, modernes Ambiente im dörflichen Milieu. Von außen ist die neue Nutzung nur an minimalen Eingriffen zu erkennen. Es wurde streng darauf geachtet, dass der Charakter des Ziegelsteinhauses im Grundsatz nicht verändert wird. „Verschönerungen“ am Gebäudebestand wurden absichtlich nicht ausgeführt – weder innen noch außen, um die Geschichte und die Patina des Gebäudes nicht zu verbergen. Der atmosphärische Reiz der neuen Räume beruht genau auf diesem gleichberechtigten Nebeneinander von „alt + benutzt“ und „neu + modern“.



#### PROJEKTDATEN

Umbau Scheune, Schwülper

Architekt: Heribert Maurer (maurer – ARCHITEKTUR)

Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1910/01.2014

Energiestandard: EnEV, durch Einzelmaßnahmen

Wohnfläche: 83 m<sup>2</sup>

Planungsphase: 2012

Bauzeit: 10.2012 – 01.2014

#### Konkrete Maßnahmen:

Innenseitige Dämmung, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung auf Gussasphalt, Schallschutzmaßnahmen, neue Fußböden, neue Bäder und Treppe, neue Holzfenster und Dachgauben

### NACHHALTIG LANDIDYLLE GENIESSEN

Architektur auf dem Land muss auch in Niedersachsen nicht zwangsläufig mit Fachwerk und Holzbau verbunden sein. In zahlreichen Gegenden ist die Ziegelbauweise charakteristisch für historische und zeitgenössische Bauten, sei es als Bruchsteinmauerwerk aus lokal vorkommenden Natursteinen oder aus gebrannten Klinkern. Diese typischen über Jahrhunderte entstandenen Bauformen lassen sich mit zeitgenössischen Materialien ergänzen oder mit Anbauten wohnlich erweitern, denn für viele Menschen ist das Wohnen und Leben auf dem Land nach wie vor alternativlos.

#### PROJEKTDATEN

Umbau 60er-Jahre Wohnhaus,  
Hameln-Welliehausen

Architekten: kosel-architektur

Baujahr/Umbau Fertigstellung: 1963/2012

Wohnfläche: 372 m<sup>2</sup> (davon 89 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung)

Planungszeit: 07. bis 10.2011

Bauzeit: 11.2011 bis 02.2012

Baukosten: brutto (KG 300+400): 485.500 Euro (Indexwerte: 216 Euro/m<sup>3</sup>, BRI = 2.240 m<sup>3</sup>, 1.053 Euro/m<sup>2</sup> BGF = 461 m<sup>2</sup>, 1.340 Euro/m<sup>2</sup> WFL = 372 m<sup>2</sup>)

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, Kostengruppe 300: Entkernung, Aufstockung um 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Austausch der Fenster und Türen, Fassadendämmung mit Holzständerwerk, Zellulosedämmung und Holzfaserdämmplatten, Dämmung der restlichen Flachdachflächen, Einbau der Geschosstreppe als Stahl-Steinkonstruktion, Einbau eines Badezimmers im Obergeschoss, Modernisierung des Gäste-WC im Erdgeschoss, einheitliche Wandbeschichtungen mit Kalkfeinputz und Kali-Wasserglaslasur, Erneuerung der Fußbodenflächen mit großformatigen Fliesen.

Kostengruppe 400: Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Beleuchtung sowie der Wasser- und Abwasserinstallation, Ergänzung der Heizung im Obergeschoss als Fußbodenheizung, hydraulischer Abgleich der Heizsysteme

### SEHEN UND NICHT GESEHEN WERDEN

Nach längerer Suche hatte der Bauherr dieses 60er-Jahre-Juwel in einem kleinen Dorf bei Hameln gefunden. Es entsprach dem Wunsch nach einem weitläufigen Grundstück und dem Bedürfnis nach Ruhe. Nach einer Besichtigung war recht schnell klar, dass das Haus ausreichend Potenzial bietet, die Wünsche umzusetzen: Für die Eltern ist Platz im Haupthaus und für den Sohn in der angrenzenden Einliegerwohnung mit eigener Terrasse. Eine Aufstockung in ökologischer und zeitsparender Holzrahmenbauweise schuf den noch fehlenden Raum. Die Bauzeit war über den Winter auf vier Monate begrenzt. Die witterungsunabhängige Vorfertigung ermöglichte es, den Zeitplan einzuhalten und konnte zudem die statischen Lasten gering halten. Die modernen Strukturen des Bestandsbaus wurden aufgegriffen und herausgearbeitet. Neben der gestalterischen Modernisierung lag ein Hauptaugenmerk auf der energetischen Sanierung des Hauses. Der Bestand wurde komplett neu gedämmt und die Fenster ausgetauscht. Die Aufstockung wurde in Passivhausstandard errichtet. Die relativ neue Heizung aus dem Jahre 2007 konnte verbleiben, da das neue Geschoss in Kombination mit der verbesserten Wärmedämmung insgesamt keine Erhöhung der Heizlast darstellt. Energetisch ist der Bungalow für die Zukunft gerüstet und auch die integrierte Einliegerwohnung ist für das Alter vorrausschauend gedacht: sei es für ein Mehrgenerationenwohnen oder als Wohnung für Pflegepersonal. Ein Umbau mit Weitblick - in zweierlei Hinsicht.





### MIT LÄSSIGER ELEGANZ

Am rückwärtigen Teil eines aus dem 19. Jahrhundert stammenden Hofes wurde aus einem unscheinbaren Lagerhaus ein bemerkenswertes Wohnhaus für eine fünfköpfige Familie entwickelt. Besucher betreten das leicht abschüssige Grundstück entlang der alten denkmalgeschützten Kalkbruchsteinmauern, einem für die Region typischen Material aus dem örtlichen Steinbruch am Elm. Fast nahtlos in einer Flucht schließt das zweigeschossige Wohnhaus an den Altbestand an, mit einer kupferfarbenen Holzfläche im Untergeschoss und einer hellen Sichtbetonfassade im Obergeschoss. Dieser Übergang ist so feinsinnig und sensibel gestaltet, als habe sich das Alte unmerklich, wie aus einer seichten Handbewegung heraus, durch neue und doch verwandte Materialien ergänzen, überformen und erweitern lassen. Der Dialog zwischen den Materialien der funktionalen Wirtschaftsgebäude und dem reduzierten Minimalismus des Wohnhauses ist nicht spielerisch, er ist gekonnt respektvoll und ganz auf Augenhöhe. Während die warme Farbe des Holzes den Rostton der alten benachbarten Tore aufnimmt, ist das Kolorit des Betons

durch die Zugabe von Sand und Titanzink dem in der Sonne gleißenden Ton des Bruchsteins angenähert. Die Mauerwerkswände des Magazins sind weitgehend erhalten und mit einer Holzkonstruktion innerhalb und einer Betonkonstruktion außerhalb ergänzt. Durch eine leichte Drehung nach Süden sind helle Wohnräume entstanden. Über große Panoramafenster verwischen die Grenzen zum Außenraum. Das Dorf, die Landschaft und der Himmel werden ganz wie von selbst Teil des Wohnraumes. Auch innen ist das Konzept der Begegnung von alten und neuen Materialien fortgesetzt: Sichtbeton, weißer Putz, historische Ziegel für die Wände, Holz und geschliffener Estrich für den Boden. Im Obergeschoss ist viel Platz für die Kinder. Die niedrigen Fenster des breiten Flures können sie als Sitznischen nutzen und jeder Bewohner hat einen eigenen Zugang zur Dachterrasse mit Blick auf den Elm.



#### PROJEKTDATEN

Erweiterung eines Gutshofes, Sickte-Evessen  
Architekten: AHAD Architekten Partnerschafts-  
gesellschaft mbB, Braunschweig  
Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1924/06.2014  
Energiestandard: KfW 70  
Wohnfläche: 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 70 m<sup>2</sup> Nebennutz-  
fläche und Technik  
Planungsphase: 11.2011 Planungsbeginn  
Bauzeit: 02.2013 – 06.2014  
Baukosten: brutto (KG 300 + 400): 400.000 Euro

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, bauphysikalische, bau-  
chemische und tragwerksrelevante Begutachtung  
der Gründung (z. B keine Bodenplatte vorhanden  
sondern gestampfte Böden, keine Abdichtung gegen  
Erdfuchte oder Wasser, Bestandsmauerwerk  
getränkt mit hygroskopischen Salzen...). Baurecht-  
liche Forschung zum Thema Bauen im Außen-  
bereich, Grenzbebauung durch Grundstücksteilung  
zum restlichen Bestand und Denkmalschutz, Ab-  
stimmungen des Entwurfes mit Modell mit Amt

für Denkmalschutz. Injektion im Sockelbereich  
zur Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit,  
Baugrunduntersuchung innerhalb des Bestandes,  
Einfügen einer WU-Beton-Bodenplatte, Dämmung  
auf der Bodenplatte und mineralische, kapillaraktive  
Innendämmung des Bestandsmauerwerkes.  
Vorhandene Holzkonstruktion abgebaut (Trag-  
werk für Zwischendecke und Dachdecke waren  
abgängig wegen Bauchemie und Raumhöhe) und  
ersetzt durch Holzrahmenbauweise, Maßnahmen  
zur energetischen Ertüchtigung: Dämmung s.o.  
Gasbrennwerttherme für Fußbodenheizung als  
Nasssystem und partiell als Trockensystem Wand-  
heizung, Solarthermieunterstützung für Brauch-  
wasser, Lüftungsanlage mit Pollenfilter und Wärme-  
rückgewinnung, Filter Trinkwasseraufbereitung.  
Bestandsmauerwerk: Rückwärtige Fassade: Fugen  
ausgefräst und neue Verfugung, Recycling, Rei-  
nigung der zum Teil abgebrochenen Ziegel. Wieder-  
verwendung in den Außenanlagen

### ANDERS WOHNEN

Nicht mehr genutzte Gebäude, ehemalige öffentliche Bauten wie Schulen, Werkstätten, Gewerbe- oder Bürobauten bieten viele interessante Möglichkeiten zu Nutzungsmischungen. Hier können lang gehegte Wünsche nach einem eigenen Apartment und gemeinsamen Wohnen und Leben möglich werden. Über die Zielsetzungen und Wohnwünsche, Gartengestaltung, Haustechnik usw. entscheiden Bauherren und Eigentümergemeinschaften miteinander. Auf diese Weise können sich ganz unterschiedliche Gruppen und Motivationen zusammenfinden. Die einen suchen in der Baugruppe eher die Gelegenheit, sich kostengünstig ein neues und spannendes Wohnklima im Loft zu realisieren. Andere haben dagegen die Vorstellung, die Grenzen zwischen Wohnung und Nachbarschaft durchlässiger zu gestalten, aber dennoch einen eigenen Wohnbereich zu haben oder wünschen sich ein Leben mit mehreren Generationen unter einem Dach, bei dem sich die Bewohner gemeinschaftlich im Alltag helfen. Die Umnutzung in einer Bauherrengemeinschaft hat den Reiz, dass unterschiedliche Lebenssituationen zusammenkommen, jeder für sich wohnen kann, aber auch Platz für Gemeinschaft vorhanden ist. Alleinstehende, junge und alte Paare, Wohngemeinschaften, Familien und Alleinerziehende können so zu ganz individuellen und gleichzeitig gemeinschaftlichen Wohnlösungen kommen. Die Standardwohnung mit viel zu kleinen Kinderzimmern und festgelegten Funktionen für die Wohnräume entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Was Bauherren heute brauchen, sind flexible, funktional eingeteilte Grundrisse, die sich den wechselnden Anforderungen anpassen lassen. Das sind manchmal nur kleine Eingriffe, zum Beispiel als ein offener Übergang zwischen Küche und Wohn- oder Kinderzimmer. Das kann die parallele Organisation von Kinderbetreuung und Hausarbeit erleichtern. Immer häufiger werden Gemeinschafts- und Kommunikationsräume im Haus oder im Wohnblock gewünscht, in denen Zusammenkünfte und gemeinsame oder abwechselnde Kinderbetreuung stattfinden können. Die Bebauungsformen werden von Architekten für und mit den Bauherren im Dialog entwickelt.

### MITTEN IM QUARTIER

Dass die Verbindung historischer und moderner Architektur keinen Widerspruch bilden muss, zeigt das 1904 als Krankenhaus erbaute, später zum Pflegeheim umgenutzte St. Josefstift. Aus dem Pflegeheim wurden Eigenheime: 13 unterschiedliche Wohnungen mit insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung wurde nach den individuellen Wünschen der Bauherren von den Architekten geplant. Die Wohnungsgrößen variieren von 81 m<sup>2</sup> bis 158 m<sup>2</sup> genauso wie die Ausstattungsstandards. Eins ist ihnen gemein: jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Loggia. Auf der Hofseite wurde dafür ein alter Aufzugschacht aufgeschnitten und Balkone eingelassen, die sich zum Teil aus der Fassade herauschieben. Dort, wo aus Platzgründen keine auskragenden Balkone möglich waren, wurden Öffnungen in der Fassade geschaffen und Loggien eingebaut. Mit dem Umbau ging eine energetische Sanierung einher und es konnte der Standard eines KfW-Effizienzhauses 115 realisiert werden. Und das alles bei Einhaltung des Denkmalschutzes. Mit dem Umbau wurde das historische Erscheinungsbild weitestgehend wiederhergestellt. Anbauten wurden entfernt, Öffnungen und Loggien wieder freigelegt, sodass die alte Kubatur des Gebäudes sichtbar wurde. Die notwendigen Eingriffe in die Substanz zeichnen sich durch eine moderne Formensprache aus und bilden mit den Materialien Stahl, Alu und Glas bewusst einen Kontrast zum historischen Klinkerstein. Ein spannendes Beispiel für eine Umnutzung, wie auch für das Bauen in der Gemeinschaft und den Umgang mit dem Denkmalschutz.



**PROJEKTDATEN**

Bauherrengemeinschaft Bennostraße 4, Hannover  
 Architekten: k+a architekten Partnerschaftsgesellschaft  
 Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1904/08.2013  
 Energiestandard: KfW-Effizienzhaus 115 - Primärenergie  
 40 kWh/(m²a) - Endenergie 97 kWh/(m²a)  
 Wohnfläche: 13 Wohnungen von 81 m² bis 158 m²  
 Planungsphase: 18 Monate  
 Bauzeit: 26 Monate  
 Baukosten brutto (KG 300 + 400): 3.000.000,- Euro

**Konkrete Maßnahmen:**

Bestandsaufnahme, Entkernung, Abbruch der Anbauten,  
 Ertüchtigung der Decken, Erneuerung des Daches,  
 Einbau eines Aufzuges, Erneuerung HLS und Elektro,  
 Sanierung der Fassade, Einbau Innendämmung aus  
 Mineralschaumplatten, Kellerdeckendämmung, Er-  
 neuerung der Fenster, Aufarbeiten der beiden alten  
 Treppenhäuser, Neustrukturierung der Raumzuordnung  
 - Trockenbau, Putz, Estrich, Beläge Innentüren neu,  
 Brandschutzmaßnahmen.



### PROJEKTDATEN

Umbau Industriehalle

Baugemeinschaft HanomagLofts, Hannover  
 Architekten: agsta Architekten und Ingenieure  
 Landschaftsarchitekten: lad+ landschaftsarchitektur  
 diekmann

Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1910/ 08.2013

Wohnfläche: 23 Wohnungen von 85 m<sup>2</sup> bis 224 m<sup>2</sup>

Energiestandard: KfW 70

Planungszeit: 17 Monate

Bauzeit: 18 Monate

Baukosten brutto (KG 300 + 400): zwischen 1.500 und  
 2.000 Euro pro m<sup>2</sup> WF

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, Entkernung, Entsorgung von  
 Altlasten (Teeröle) im Hofgrundstück (bis 7m tief),  
 Abbruch aller Geschossdecken wg. Ölkontamination,  
 Neueinbau von Stahlbetondecken auf dem vor-  
 handenen Stahlskelett, Abbruch der kompletten  
 Hoffassade (rot), Verkleidung aller tragenden  
 Stahlbauteile mit feuerhemmenden Platten bzw.  
 Beschichtungen, Einbau einer Innenschale an der  
 Straßenseite für Wärmedämmung und Abschirmung  
 von Ölrückständen, Feuchtesanierung des Kellers,  
 insbesondere an der Straßenseite

### WOHNTRÄUME WERDEN WIRKLICHKEIT

Wohnungen, Ateliers und Büroeinheiten unterschiedlicher Größe lassen sich als lebendigen Mittelpunkt gestalten. Vorhandene Gebäudestrukturen ermöglichen flexible Grundrisseinteilungen, zum Beispiel in einen durchgehenden Wohnbereich mit offener Küche und weiteren Räumen. Bauherren, die sich für ein derartiges Wohnen entscheiden, suchen kein heimeliges Häuschen, in das man sich vom rauen Stadtleben zurückzieht, sondern eher einen offenen, dennoch geschützten Raum, von dem aus man das Stadtleben souverän genießen kann.

### WOHNEN MITTEN IM INDUSTRIEDENKMAL

Das Hanomag-Areal bildet das größte erhaltene Industriedenkmal Hannovers und stammt aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Eine Bauherrngemeinschaft hat sich in Hannover einen Wohntraum erfüllt und liegt damit im Trend. Im Zuge der Revitalisierung konnte sie einen Abschnitt der „Industriehalle 96“ erwerben und baute sie zu 23 Lofts mit 85 bis 224 m<sup>2</sup> Wohnfläche um. Die vier Geschosse bieten mit ihrer lichten Höhe von bis zu 5,60 m grandiose Räume, die durch Galerien ergänzt wurden und so die nutzbare Fläche der Lofts erhöhten. Die einzelnen Geschosse sind in jeweils fünf bis sechs Lofteinheiten aufgeteilt. Die Lofts werden über zwei neu geschaffene Treppenhäuser im HanomagHof erschlossen. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde die nordwestliche, straßenseitige Fassade restauriert. Hochwertige Fenster wurden hier eingebaut und halten den Straßenlärm draußen. Die ruhige Hofseite ist nach Südosten ausgerichtet und in dem vorhandenen Stützenraster mit Fenstern und Loggien großzügig geöffnet worden. Während die Gebäudehülle denkmalgetreu und einheitlich geplant ist, bestand innerhalb der Lofts absolute Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Einzige Fixpunkte waren die Treppenhäuser und die Installationskerne für die Haustechnik. Mit Architekten, die Erfahrungen mit Umnutzungen und Bauherrngemeinschaften haben, schaffte die Bauherrngemeinschaft so 23 verschiedene Wohnwelten - mit spannenden Aussichten auf die vielfältige Industriearchitektur.







#### PROJEKTDATEN

Umbau zum Zweifamilienhaus, Modernisierung und energetische Sanierung mit Aufstockung, Volpriehausen

Architekt: Tim Grimme, Architekt BDA, K17 Steingräber. Architektur

Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1965/08.2015

Wohnfläche: pro Wohneinheit ca. 185 m<sup>2</sup>

Energiestandard: Passivhaus

Planungszeit: 10 Monate

Bauzeit: 24 Monate

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit Energiekonzept, Entkernung, Rückbau Dach, neue Geschossdecke in Beton, Aufstockung in Holzrahmenbauweise, Einbau Lüftungsanlage, Wärmepumpe, wassergeführte Kaminöfen.

#### VON DER KITA ZUR HOLZBOX

Durch die Umnutzung eines ehemaligen Kindergartens entstand ein modernes Wohnhaus für zwei Familien. Das massive Gebäude wurde mittels Holzrahmenbauweise aufgestockt. Im Obergeschoss befinden sich raumhohe Verglasungen. Ein Atrium im Zentrum des Baukörpers lässt Licht in die inneren Räume. Eine offene Lärchenholzfassade verbindet die Geschosse und schließt einen Laubengang im Obergeschoss des Passivhauses ein. Der gesamte Baukörper ist umkleidet mit einer Lärchenholzfassade, die nicht nur als bestimmendes Gestaltungselement, sondern auch als Sonnen- und auch Sichtschutz dient.



## WOHNEN IM KLASSENZIMMER

Die zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaute Burgschule ist eng mit der Geschichte der Stadt verwoben. Es ist ein besonderer Ort. Das Grundstück liegt mitten in der Innenstadt, nah an der historischen Augustinuskirche und dicht am Wasser, direkt am Gerberhook, zwischen Fußgängerzone im Osten und Vechtepark im Westen. Das ehemalige Schulgebäude beherbergte zuletzt Atelier- und Proberäume und stand beim Verkauf 2013 leer. Es bietet nun, nach nicht unerheblichen Eingriffen im Innenraum, auch Platz für ein qualitativvolles innerstädtisches Wohnen. Ein dezenter Anbau ergänzt heute den Altbau und bietet Raum für 12 barrierefrei zugängliche Wohnungen mit Größen zwischen 83 und 115 m<sup>2</sup>.

Das vorhandene, dreigeschossige Hauptgebäude von 1906 mit seinem stirnseitigen Kopfbau von 1912 wurde konstruktiv und energetisch ertüchtigt und um einen modernen Baukörper ergänzt. Konstruktiv handelt es sich bei dem Bestandsbau um einen massiven Ziegelbau. In den späten 50er-Jahren hatte man die Schule um ein weiteres Geschoss, ebenfalls in massiver Ziegelkonstruktion, ergänzt. Das Dach ist ein Steildach, in klassischer Zimmermannsbauweise als Sparrendach errichtet und mit Betondachpfannen gedeckt. Der konstruktiv gleiche Aufbau gilt für das Dach des stirnseitigen Anbaus von 1912. Mit seiner ortsbildprägenden Charakteristik ist die Burgschule ein erhaltenswerter Bau. Deshalb wurde der Baukörper weitestgehend, mit Ausnahme einiger korrekativer Eingriffe, in seinem Erscheinungsbild erhalten und lediglich auf der Südseite erweitert. Dieser ebenfalls dreigeschossige Anbau wurde optisch durch eine „Glasfuge“ vom Bestand getrennt und bildet sowohl formal als auch architektonisch einen spannungsvollen, jedoch verträglichen Kontrast zum Bestandsgebäude.

Der ursprüngliche Grundriss der Bestandsgebäude ist klassisch: Mit einem Erschließungsflur an der südlichen Gebäudeseite und einer 3-gliedrigten Aufteilung von Klassenräumen Richtung Norden, wobei die mittleren Klassen ca. 25 cm tiefer ausgebildet sind und somit zur Nordseite eine 3-teilige Fassadenstruktur generieren. Im Kopfbau von 1912 waren weitestgehend Lehrerzimmer und weitere Klassenräume untergebracht.

Die vorhandene Grundrissstruktur wurde mit dem Anbau im Süden erweitert. Es wurden pro Etage vier Wohnungen errichtet, wobei die vorhandene Tragstruktur sowie Trennwände weitestgehend erhalten blieben. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser mit Aufzug, die im Anbau untergebracht sind. Hierdurch wurde erreicht, dass alle Wohnungen von mindestens zwei Seiten (Nord- und Südseite) natürlich belichtet werden können. Jede Wohnung ist weiterhin mit einem Balkon auf der Gebäudesüdseite mit Blick in den Stadtpark ausgestattet.

### PROJEKTDATEN

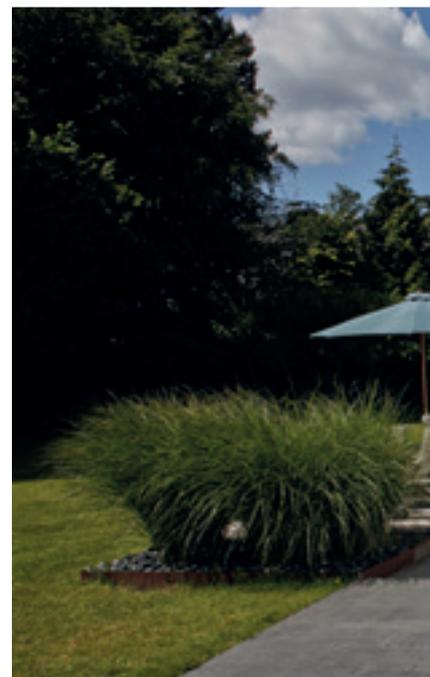
Umbau / Sanierung Burgschule, Nordhorn  
 Bauherrin: GIU Graftschafter Immobilien Union  
 Architekt: Joaquim Pena (PENA Architekten GbR)  
 Fertigstellung/Baujahr/Umbau: 1906/2013-03.2015  
 Wohnfläche: 12 WE zw. 82 und 115 m<sup>2</sup>  
 Energiestandard: EnEV 2009  
 Planungszeit: 10 Monate  
 Bauzeit: 17 Monate  
 Baukosten brutto (KG 300 + 400): 2.130.000 Euro

### UMBAU IN ETAPPEN

Ein Haus während der Modernisierung oder des Umbaus weiter zu bewohnen, muss sorgfältig und professionell geplant sein. Beugen Sie Situationen der Anspannung vor. Nach einer angemessenen Bestandsaufnahme und einer ersten Einschätzung der gewünschten Umbaumaßnahmen lassen sich ein verlässlicher Projekt- und ein Bauzeitenplan aufstellen. Das gibt Ihnen als Bauherr Sicherheit. Eine von vielen Bauherren ersehnte effektive Bauphase kann sich in der Regel nur dann verbindlich realisieren lassen, wenn möglichst alle Entscheidungen frühzeitig vor Baubeginn getroffen werden. Das ist nur mit einer guten und umfassenden Planung möglich. Mit ihr werden die Weichen für eine vollständige Vorbereitung und ungestörte Durchführung des Bauablaufs gestellt.

### HIMMELSRAHMEN

Das 1954 ursprünglich von Ernst Zinsser erbaute Einfamilienhaus wurde über die Jahre um-, aus- und weitergebaut. Von der Qualität des Ursprungsbaus hatten sich nur wenige Stilelemente wie das geschlämmte unregelmäßige Klinkermauerwerk erhalten. Die Grundrissabfolge war verändert, auch die Materialien der Anbauten. Die Eigentümer entschieden sich schließlich, das Haus mit einer Innenarchitektin grundsätzlich neu zu ordnen. Der Umbau erfolgte in Schritten, denn die Bauherren wollten während der gesamten Bauphase im Haus wohnen bleiben. Drei Bauabschnitte wurden bislang realisiert: Küche, Wohnzimmer, Fitnessraum, Anpassung der Höhe und statische Ertüchtigung der Gartenmauer mit Einbau einer Wasserfalldusche sowie die Terrasse mit Pool und Sauna. Der verbleibende Teil des Erdgeschosses ist bereits geplant und wartet noch darauf, aus seinem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Die ersten Bauabschnitte lassen erahnen, welche Wandlung das Haus noch durchlaufen wird. Die Funktionen der Räume, die Proportionen und der Zuschnitt wurden gänzlich neu geordnet und wieder in Einklang gebracht. Wichtigster Punkt ist die ins ehemalige Wohnzimmer verlegte offene Küche. Sie ist mit dem Wohnbereich der Mittelpunkt des Hauses. Bodenbündige Schiebefenster lassen Wohnzimmer, Terrasse und Garten eins werden.





#### PROJEKTDATEN

Umbau eines 50er-Jahre-Einfamilienhauses, Hannover  
Innenarchitektin: Anne Stallkamp Innenarchitektur  
Baujahr/Umbau Fertigstellung: 1954/2012/13/15  
in 4 Bauabschnitten  
Wohnfläche: 190 m<sup>2</sup>

#### Konkrete Maßnahmen:

Energetische Ertüchtigung der Fassade mit Anpassung an das ursprüngliche Mauerwerk, statische Ertüchtigung, neues, erhöhtes Flachdach, Veränderung des Grundrisses, neue Küche, Hauswirtschafts- und Fitnessraum, neue schwellenlose (bodenbündige) Schiebefenster und -türen, Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert, Lichtplanung, Einbau einer Wandheizung, Einbau Sauna, Schuh-/Garderobenraum neben dem Eingang, Treppe und Flur OG.



### HIMMEL ÜBER DER STADT

Wo vorher nur ein verstaubter und mit vielen Trennwänden versehener Spitzboden existierte, kann im Dachgeschoss ein hoher, heller und gleichzeitig introvertierter Wohnbereich entstehen. Das Raumvolumen unter dem bestehenden Dach mit seiner komplexen Geometrie lässt sich durch einen Umbau vollständig freilegen und nutzen. Mit großflächigen First- und Gratverglasungen wird der Raum nach oben geöffnet, der Himmel über der Stadt wird sichtbar. Ein- und Ausblicke zur dichten seitlichen Nachbarbebauung sollten allerdings vermieden werden. Eingestellte, sichtbare Stahlrahmen erlauben eine von Stützen oder Balken unbeeinträchtigte Sicht und Nutzung. Der neue Wohnraum profitiert von den Faltungen der Dachhaut und die sich darauf abzeichnenden tages- und jahreszeitlichen Lichtveränderungen lassen sich von den Bewohnern erleben. Die Weite des Raumes kann durch weitere teilweise mit Glasscheiben abgetrennte Schlaf- und Arbeitsbereiche, eine Terrasse sowie das Bad ergänzt werden. Berücksichtigen Sie bei der Planung eines Dachgeschosses die Möglichkeiten der Solartechnik und achten Sie auf eine ausreichende Wärmedämmung. Gut gedämmt ist halb geheizt. Unbedingt zu beachten ist auch der sommerliche Wärmeschutz. Ist im Winter eine wärmespeichernde Hülle wichtig, die zudem keine Kälte hineinlässt, ist es im Sommer wichtig, eine Überhitzung durch übermäßige Sonneneinstrahlung zu vermeiden. Dies geschieht u. a. über Maßnahmen zur Beschattung, wie Markisen. Auch beim Dachgeschossausbau ist die Beachtung des Baurechts und die Einbeziehung der Nachbarn wichtig. In den meisten Fällen lassen sich trotz baurechtlicher Zwänge mit sensiblen Eingriffen überzeugende Lösungen realisieren. Für einige Ideen, zum Beispiel das Einfügen einer zweiten Ebene mit Aufenthaltsräumen oder den Einbau von Dachterrassen, kann die nachbarliche Zustimmung erforderlich sein. Die Frage der Einverständniserklärungen Ihrer Nachbarn sollten Sie bereits in einem frühen Planungsstadium zusammen mit Ihrem Architekten bedenken und die Vorgehensweise besprechen. Binden Sie Ihre Nachbarn von Anfang an mit ein, so wissen sie immer, wann welche Lärm- und Schmutzbelästigung auf sie zukommt und Sie können versuchen, Rücksicht auf bestimmte Befindlichkeiten zu nehmen und sich einen Nachbarschaftsstreit vor dem Einzug ersparen.

### HIMMLISCHER AUSBLICK

Bei diesem 1938 errichteten Mietshaus ist der Dachraum auch nach der Umbaumaßnahme in seiner Gesamtheit erlebbar geblieben. Das Dach spannt sich wie ein großes Zelt sichtbar von der First- bis zur Fußfette über den Innenraum. Am inneren Drehpunkt des rechtwinkligen Grundrisses wird ein Körper eingestellt, der die Flucht des Treppenhauses aufnimmt. Im Kontrast dazu stehen die vorhandenen turmartigen Kamine frei, irregulär im Dachraum. Diese besondere Atmosphäre wird in der Gestaltung der Räume aufgegriffen: Die Küche bleibt offen, die Trennwand zum Schlafbereich ist im oberen Bereich bis zum First verglast. Garderobe, Technik- und Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer sind in einem „Kern“ gebündelt. Die technischen Anschlüsse und Leitungen derart zu konzentrieren, spart viel Geld. Um Platz zu sparen und den Wohnraum zu ordnen, sind in die eingestellten Wände Schränke und Regale eingelassen. So übernehmen die Trennwände gleichzeitig zwei Aufgaben. Synergien zu schaffen, führt nicht nur zu mehr Raum und einer Großzügigkeit im Raumempfinden, sondern kann auch zu einer Kosteneinsparung führen.

Auf Dachgauben wird konsequent verzichtet. Die Fenster sind bis zum Boden herunter geführt, so fällt natürliches Licht bis auf den Fußpunkt. Im Bereich der Innenecke des winkelförmigen Grundrisses kommt auch von hoch gelegenen, kleinen Klappfenstern akzentuiertes Licht in den Raum. Neben der atmosphärischen Qualität ist das Lüftungstechnisch vorteilhaft und stellt einen weiteren Synergieeffekt dar. Aufgrund der effektiven Dachdämmung sind die Heizkörper in minimalen Abmessungen in die Fensternischen hineingestellt. Während der Übergangszeit wird abends mit einem Kaminofen geheizt, um den Gasverbrauch zu reduzieren.

### PROJEKTDATEN

Bauherren: Eigentümergemeinschaft Rodenstr. 18, 30451 Hannover

Architekten: mm architekten Martin A. Müller Architekt BDA, Hannover

Baujahr/Fertigstellung/Umbau: 1938/03.2004

Wohnfläche: 114 m<sup>2</sup>

Energiestandard: Primärenergiebedarf 107 kWh/m<sup>2</sup>a

Endenergiebedarf 118 kWh/m<sup>2</sup>a

Planungszeit: 5 Monate

Bauzeit: 7 Monate

Baukosten brutto (KG 300 + 400): 116.723 Euro (Kosten ohne bauseitige Dachdeckung / Dämmung, zzgl. Eigenleistung Architektenleistung Leistungsphasen 1-9 im Wert von 11.500 Euro)

#### Konkrete Maßnahmen:

Einschnitt Terrasse, Einbau Dachflächenfenster, Dachdämmung, Dämmung Stirnwände, Ertüchtigung Fußboden (F30 Perlite-Schüttung, Fermacellplatten), Einbau Bäder und Raumteiler.





### NEUES SIEDLERGLÜCK

Die Siedlerhäuser der 30er-, 50er- und 60er-Jahre haben meist eines gemeinsam: sie sind in Zeiten knapper Kassen und größtenteils in Selbst- und Nachbarschaftshilfe gebaut. Die Grundstücke waren mit rund 1.000 m<sup>2</sup> groß genug, um die Versorgung mit eigenem Gemüse zu gewährleisten. In der Regel waren noch ein kleines Nebengebäude für Kleintierzucht oder eine kleine Werkstatt auf dem Gelände untergebracht. Waren diese Bauten ursprünglich eher am äußersten Rande der Stadt errichtet, so befinden sie sich heute durch Eingemeindungen in attraktiven, stadtnahen Einzugsgebieten und sind aufgrund des niedrigen Energiestandards mitunter relativ kostengünstig zu erwerben. Nicht ausgeschöpfte Grund- und Geschossflächenzahlen lassen den weiteren Ausbau zu. Die Grundstücke bieten, soweit man den großen Garten nicht ausnutzen will, unter

anderem den Vorteil der Teilung bzw. die Möglichkeit, noch einen Neubau zu errichten. Die ursprünglichen Siedlungshäuser entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort und sind unter aktuellen Gesichtspunkten regelrechte Energieschleudern. Dass eine energetische Sanierung nicht gleichzeitig zu einer Verunstaltung des Hauses durch Dämmplattenschichten führt, können Sie mit fachlicher Beratung erreichen. Die Aufgabe von Fachleuten ist es, die Gesamtheit des Hauses zu betrachten, architektonische Details und Besonderheiten zu bewahren und dabei funktionsgerechte und gestalterisch ansprechende Lösungen zu schaffen. Auch wenn nicht überall ein uneingeschränkter Blick in die Weite der Landschaft möglich ist, so birgt jede Altbausanierung und jeder Umbau die Chance, Aus- und Einblicke zu optimieren.



### LICHT SCHAFFT GROSSZÜGIGKEIT

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1956 erfuhr durch den Umbau und die Sanierung eine Wandlung zum Besseren. Im Erdgeschoss öffnet sich um den Kaminofen ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Fenstertüren zur Terrasse und zum Garten. Große Gauben und eine offene Wendeltreppe in den ausgebauten Spitzboden bringen Licht in das neu organisierte Obergeschoss. Durchgehende Parkettböden, weiße Wände und Decken mit einigen kräftigen Farbakzenten schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

### PROJEKTDATEN

Sanierung Doppelhaushälfte, Hannover  
 Architekten: kirsch architekten bda, Hannover  
 Baujahr/Umbau/Fertigstellung: 1956/08.2014  
 Wohnfläche: 155 m<sup>2</sup>  
 Energiestandard: KfW 100 durch Einzelmaßnahmen  
 Planungszeit: 07.2013 – 12.2013  
 Bauzeit: 01.2014-07.2014  
 Baukosten brutto (KG 300 + 400): 340.000,- Euro

#### Konkrete Maßnahmen:

Bestandsaufnahme, Entkernung, neue Raumzuschnitte im EG, neue Gauben im OG, Ausbau DG, Energetische Sanierung der Gebäudehülle, Erneuerung der Haustechnik, neue Bäder, neue Küche

### PROJEKTDATEN

Bauherren: Jennifer und Mike Fieger  
Ort: Braunschweig  
Landschaftsarchitekten: Hammerich Landschaftsarchitekten  
Baujahr/Umbau/Fertigstellung: Haus 1953, Gartengestaltung 07.2012  
Beplante Fläche: 1.200 m<sup>2</sup>  
Planungszeit: 6 Monate  
Bauzeit: 4 Monate

### INSPIRATION GARTEN

Bei der Umgestaltung von alten Gärten geht es mitunter um mehr als nur die Anlage neuer Beete. Der Garten ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Haus und Umgebung. Die bestehenden Pflanzen und Bäume bieten in vielen Fällen gut eingewachsenen Sichtschutz. Dennoch sind die Bedürfnisse an einen Garten immer wieder andere und sollten an die Vorstellungen der neuen Nutzer angepasst werden. Ist beispielsweise die Anlage eines Pools oder eines Wasserbeckens geplant, so ist gerade bei der Auswahl der umgebenden Pflanzen und rahmenden Materialien die Einbeziehung eines Landschaftsarchitekten zu empfehlen.

### DER GARTEN ALS ORT DER ENTSPANNUNG, MITTEN IN DER STADT

Eine große Terrasse – mit Pool! Das war der Wunsch einer vierköpfigen Familie an der Braunschweiger Wallanlage. Es sollte ein moderner Garten werden, mit Spielmöglichkeiten für die Kinder, einem überdachten Sitzplatz und eben einem Pool. Bislang zeichnete sich der Garten durch starken Bewuchs und den Einsatz von Waschbetonplatten aus. Eine Ziegelüberdachung schaffte zwar einen geschützten Freisitz, aber keine helle, behagliche Atmosphäre. Verschiedene Entwurfsoptionen wurden in der Planungsphase diskutiert. Begleitet wurde die Diskussion durch baurechtliche Umstände. Bauliche Anlagen, wie Überdachungen oder ein Pool, sind oftmals genehmigungspflichtig. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Der genehmigungspflichtige Pool musste innerhalb der im B-Plan festgesetzten Baugrenzen liegen. Die Position des Pools war somit weitgehend festgelegt. Auch die Zustimmung der Nachbarn war notwendig, um eine neue Mauer mit Glasdach an die Grenze zu bauen. Heute bildet sie das Rückgrat des neu geschaffenen Sitzbereiches. Sie hält den Wind ab und spendet am Abend Strahlungswärme. Von einem schlichten Glasdach überdacht, lässt es sich hier am Abend mit Kamin und atmosphärischer Beleuchtung herrlich verweilen. Die Veränderungen im Garten wirken sich auch auf das Wohnhaus aus: Die neue Anordnung, vor allem aber die schlichte Überdachung und der Rückschnitt wuchernder Pflanzen, bringen das schöne Klinkerhaus wieder richtig zur Geltung. Vier Monate hat die Verwandlung vom dunklen, verwachsenen Garten zu einer modernen Gartenlandschaft gebraucht. Heute lädt der Garten mit großzügiger Terrasse zum Verweilen ein und der Blick auf den Pool lässt sofort Urlaubsstimmung aufkommen.



# 06 ANHANG

## 06.01 Verwendete und weiterführende Literatur

**HERBERT ARTELT. BIOLOGISCH BAUEN, RENOVIEREN, WOHNEN:**

Handbuch für Bauherren und Architekten, Reimer 2014.

**OTFRIED RAU, KATHARINA BRAUNE. DER ALTBAU:**

Renovieren, Restaurieren, Modernisieren, Leinfelden-Echterdingen 2013.

**HANDBUCH BAUEN, WOHNEN, RENOVIEREN, RATGEBER ÖKO-TEST.**

HG. ÖKO-TEST Verlag, Frankfurt 2012.

**PETER BURK, GÜNTHER WEIZENHÖFER. HAUSKAUF – NEU ODER GEBRAUCHT. VOM BAUTRÄGER ODER AUS ZWEITER HAND:**

3. Durchgesehene Auflage, HG. Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart 2012.

**KAUF EINES GEBRAUCHTEN HAUSES. BESICHTIGUNG, KAUFVERTRAG, ÜBERGABE.**

HG. Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V., Düsseldorf 2009.

**PLANEN UND BAUEN MIT DEM ARCHITEKTEN. VERTRAGSFRAGEN, BAUPLANUNG UND -AUSFÜHRUNG.**

HG. Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e.V. und Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2004.

**WAS BAUHERREN WISSEN MÜSSEN. DAS HANDBUCH FÜR NEUBAU, UMBAU UND SANIERUNG.**

HG. Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Mainz 2004.

## ➤ 06.02 Abbildungsverzeichnis

### TITEL

#### Christian Burmester

Umbau Hanomag Industriehalle von  
agsta Architekten und Ingenieure

### INNENTEIL

|          |  |          |  |
|----------|--|----------|--|
| S. 3     | □ Christian Burmester<br>Bauherrengemeinschaft<br>Bennostraße von<br>k + a architekten<br>Partnerschaftsgesellschaft | S. 16    | ↖ gruppeomp architekten<br>Umbau Bauernhaus<br>Niederbüren von gruppe omp<br>architekten                             |
| S. 4     | ↖ Christian Burmester<br>Umbau Gründerzeithaus<br>in Oldenburg von<br>angelin & Partner Architekten                  |          | ↘ AHAD Architekten<br>Baustelle Erweiterung Gutshof<br>von AHAD Architekten Partner-<br>schaftsgesellschaft mbB      |
| S. 5     | ↘ Christian Burmester<br>Umbau Hanomag Industrie-<br>halle von agsta Architekten<br>und Ingenieure                   | S. 18    | ➤ Christian Burmester  |
| S. 6     | ↓ Christian Burmester<br>Gartenumgestaltung von<br>Hammerich Landschafts-<br>architekten                             | S. 19    | ↘ Christian Burmester  |
| S. 6     | ↓ Christian Burmester<br>Gartenumgestaltung von<br>Hammerich Landschafts-<br>architekten                             | S. 21    | ↑ Christian Burmester  |
| S. 8     | ↖ Christian Burmester  | S. 24/25 | ↑ Christian Burmester  |
| S. 9     | ↑ Christian Burmester<br>Umbau Hanomag Industrie-<br>halle von agsta Architekten<br>und Ingenieure                   | S. 27    | ↘ Christian Burmester  |
| S. 11    | ↓ Frîa Hagen<br>Reihenhaus in Bremen von<br>gruppe omp architekten   | S. 29    | ↑ Christian Burmester  |
| S. 12/13 | ↑ Christian Burmester  | S. 33    | □ Christian Burmester  |
| S. 15    | □ AHAD Architekten<br>Baustelle Erweiterung Gutshof<br>von AHAD Architekten Partner-<br>schaftsgesellschaft mbB      | S. 35    | □ Christian Burmester  |
|          |  | S. 38    | □ Christian Burmester<br>Bauherrengemeinschaft<br>Bennostraße von<br>k + a architekten<br>Partnerschaftsgesellschaft |
|          |  | S. 40/41 | ↑ Frîa Hagen<br>Einfamilienhaus Pattensen von<br>Architekturbüro Albrecht  |
|          |  | S. 43    | □ Andreas Bormann<br>Umbau Bungalow von<br>Gondesen +Wenzig<br>Architekten BDA                                       |

- |          |  |          |   |
|----------|--|----------|---|
| S. 44/45 | <p>↓ <b>Springer Fotografie</b><br/>Umbau Bungalow von<br/>Architekt Claus Ludwig</p>  | S. 56    | <p>□ <b>Tim Grimme Architekt BDA</b><br/>Holzbox, Umbau zum Zwei-<br/>familienhaus von<br/>K17 Steingräber. Architektur</p>   |
| S. 47    | <p>↑ <b>Heribert Maurer</b><br/>Umbau Scheune von<br/>maurer-ARCHITEKTUR</p>   | S. 58    | <p>↑ <b>Franz Frieling</b><br/>Umbau und Sanierung<br/>Burgschule von<br/>PENA Architekten GbR</p>                            |
| S. 49    | <p>↑ <b>Christian Burmester</b><br/>Umbau 60er-Jahre-Wohnhaus<br/>von kosel-architektur</p>  |          | <p>↓ <b>Franz Frieling</b></p>  |
|          | <p>↓ <b>Christian Burmester</b></p>  | S. 60/61 | <p>↑ <b>Christian Burmester</b><br/>Umbau eines 50er-Jahre-<br/>Einfamilienhauses von<br/>Anne Stallkamp Innenarchitektur</p> |
| S. 50/51 | <p>↖ <b>AHAD Architekten</b><br/>Erweiterung Gutshof von<br/>AHAD Architekten Partner-<br/>schaftsgesellschaft mbB</p>                 |          | <p>↓ <b>Christian Burmester</b></p>   |
|          | <p>↑ <b>AHAD Architekten</b></p>   | S. 63    | <p>↗ <b>Marcus Bredt</b><br/>Ausbau Dachgeschoss von<br/>mm architekten<br/>Martin Müller Architekt BDA</p>                   |
|          | <p>↗ <b>AHAD Architekten</b></p>   |          | <p>↖ <b>Marcus Bredt</b></p>  |
| S. 52/53 | <p>↖ <b>Christian Burmester</b><br/>Bauherrengemeinschaft<br/>Bennostraße von<br/>k + a architekten<br/>Partnerschaftsgesellschaft</p> | S. 64/65 | <p>↖ <b>Fría Hagen</b><br/>Sanierung Doppelhaushälfte<br/>von kirsch architekten bda</p>                                      |
|          | <p>↘ <b>Christian Burmester</b></p>  |          | <p>↗ <b>Fría Hagen</b></p>  |
|          | <p>↗ <b>Christian Burmester</b></p>  | S. 67    | <p>↑ <b>Christian Burmester</b><br/>Gartenumgestaltung von<br/>Hammerich Landschafts-<br/>architekten</p>                     |
| S. 55    | <p>↑ <b>Christian Burmester</b><br/>Umbau Hanomag Industrie-<br/>halle von agsta Architekten<br/>und Ingenieure</p>                    |          | <p>↖ <b>Christian Burmester</b></p>   |
|          | <p>↖ <b>Christian Burmester</b></p>  |          | <p>↘ <b>Christian Burmester</b></p>   |
|          | <p>↘ <b>Christian Burmester</b></p>  |          |   |



## 06.03 Impressum

### **HERAUSGEBER**

Architektenkammer Niedersachsen  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Friedrichswall 5  
30159 Hannover  
Tel. (0511) 28096-0  
Fax (0511) 28096-19  
info@aknds.de  
www.aknds.de

### **REDAKTION**

Meike Alonso Malo, Ute Maasberg,  
Lars Menz

### **ORGANISATION**

Ute Maasberg

### **AUTOREN**

Andreas Ackermann, Meike Alonso Malo,  
Andreas Damm, Susanne de Vries,  
Birgit Hammerich, Britta Kerstingjohänner,  
Andreas Knapp, Rudolf Knoll,  
Ute Maasberg, Lars Menz, Markus Prause,  
Andreas Rauterberg, Martin Vollmer,  
Tim Wameling

### **REDAKTIONSBEIRAT**

Angelika Blencke

### **KORREKTORAT**

Marlies John

### **DIDAKTISCHE BERATUNG**

Michaela Krey

### **GESTALTUNG**

designagenten Visuelle Kommunikation

### **DRUCK**

gutenberg beuys feindruckerei

2. überarbeitete, erweiterte Auflage  
März 2017



**EINSTECK-  
LASCHE**

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



**Architektenkammer  
Niedersachsen**