

## Prolog für das Bauherrenhaus, Architektendefinitionen, Architektenwahl, Anregungen, Denkdefinitionen usw.

Quelle: Info der Architektenkammer Baden-Württemberg; Artikel: Treuhänder des Bauherrn

### 1 Das Bauherrenhaus

**Wer mit dem Architekten baut, bekommt ein Haus, das auf die individuellen Anforderungen und Wünsche zugeschnitten ist. Für den Bauherrn ist der Architekt Ideengeber, Planer und Berater in einer Person. Das Bauherrenhaus wird in einem partnerschaftlichen Dialog zwischen Bauherr und Architekt entwickelt.**

#### 1.1 Das Bauherrenhaus

Wohnen heißt -seiner ursprünglichen Wortbedeutung nach- „zufrieden sein“, und zwar an einem Ort, an dem man sich gerne aufhält und in der Regel für ein Leben bleibt. Wohnen ist für den Menschen eine Form des Daseins, und das Bauen eines Hauses ist ein elementarer Lebensvorgang.

Ein Haus ist daher nichts, was man fertig kauft. Ein Haus muß sich aus den Vorstellungen und Wünschen des Bauherrn heraus entwickeln, man muß es sorgfältig planen und bauen. Wenn man darin lebt, wird sich ein Haus verändern, es muß sich verändern können. Ein gutes Haus zwingt seinen Bewohnern keine Lebensgewohnheiten auf, sondern es gibt den sich verändernden Bedürfnissen und der Anzahl seiner wechselnden Bewohner Raum. Es paßt sich an, ohne seinen Charakter zu verlieren. Durch Ausbau- und Umbaumöglichkeiten, durch intelligente Technik, durch intelligente Grundrisse. Das alles will vorher bedacht sein.

Man baut nie im luftleeren Raum, sondern immer an einem gegebenen Ort. Ein Haus muß in Beziehung mit der Umgebung treten, es muß auf Landschaft oder Stadtbild Rücksicht nehmen. Zugleich definiert ein neues Haus auch den Ort neu. Ein Haus braucht eine eigenes Gesicht, keine Maske aus der Serienproduktion. Ein gutes Haus ist der verantwortungsvolle Ausdruck seiner Bewohner – Teil eines Ortes und selbst ein lebendiger Ort. Der Bauherr hat es in der Hand, seine Vorstellungen in einem schöpferischen Dialog mit einem engagierten Architekten zu einem solchen Haus zu entwickeln, seinem Haus – **einem Bauherrenhaus**.

#### 1.2 Wohnen fängt vor der Haustür an

Die Nachbarschaft, die Straße, die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Viertel oder in der Siedlung, die Wege zur Arbeit oder Schule, zum Kindergarten und Einkaufen bestimmen den Wohnwert eines Hauses wesentlich mit. Ob man ein neues Haus bauen, oder ein altes Haus kaufen und/oder umbauen will, die Beurteilung des Wohnumfeldes steht an erster Stelle.

Vergleichsweise einfach hat es der Käufer von Altbauten; er kann in Ruhe vorher das gewachsene Umfeld in Augenschein nehmen. Er sollte aber vor dem Kauf auf jeden Fall mit einem Architekten klären, ob die Substanz des bestehenden Hauses in Ordnung ist, und ob sich das Haus für seine Nutzungswünsche bis hin zu etwaigen Umbauten auch eignet. Häufig ergeben sich bei einem Altbau aber auch überraschende Um- und Anbaumöglichkeiten, auf die man ohne Fachmann gar nicht gekommen wäre. Meistens besitzen Altbauten neben Ihrem Charme auch gute, vielfach nutzbare Grundrisse und wertvolle, umweltfreundliche Materialien, die handwerk-

lich solide verarbeitet sind. Der Architekt achtet darauf, daß diese Qualitäten nicht wegmodernisiert werden.

Für den Bauherrn eines neuen Hauses fängt das Bauen schon mit dem Kauf eines Grundstückes an. Die Lage, der Bebauungsplan, das Maß der möglichen Nutzung und bei Neubaugebieten die Beurteilung der möglichen Entwicklung sind wichtige Kriterien, die man vor dem Kauf berücksichtigen muß. Manchmal können selbst große Grundstücke nicht so bebaut werden, wie sich der Bauherr das wünscht. Andererseits kann ein geschickter Architekt selbst auf kleinen oder scheinbar schlecht geschnittenen und daher kostengünstigen Grundstücken mit Phantasie und Überlegung ein überraschend großzügiges Haus bauen. In und am Haus läßt sich in der Regel vieles verändern und umgestalten. Der Ort, an dem das Haus steht, ist jedoch unverrückbar.

#### 1.3 Zeit für Ideen - Raum für Wünsche

Der Bauherr kann bauen und umbauen wie er will. Zugegeben, das Baurecht, der Kostenrahmen und die Regeln der Baukunst setzen dieser Freiheit gewisse Grenzen, aber meistens geht mehr, als man denkt. Der Bauherr sollte seinen Wünschen und Ideen zunächst freien Lauf lassen. Und auch scheinbar Verrücktes nicht gleich wieder verwerfen. Auf gar keinen Fall sollte sich der Bauherr irgendwelchen fertigen Lösungen mit Argumenten wie „zeitgerecht“, „liegt im Trend“ oder „das machen jetzt alle so“ aufschwätzen lassen. Es geht für den Bauherrn um sein Haus und das Haus seiner Angehörigen. Grund genug, sich alle Zeit und Freiheit zur Planung zu nehmen. Es ist die Zeit, neue Vorstellungen zu entwickeln und auch Lebensgewohnheiten zu überdenken.

Wie soll sich das Verhältnis von Gemeinschaftsräumen und Rückzugsmöglichkeiten gestalten? Wie sehen die Nutzungszeiten der einzelnen Räume im Laufe des Tages wirklich aus, und wie soll man die verschiedenen Nutzungen am besten auf die Räume verteilen? Wo findet jeder seinen Lieblingsplatz? Haben die Kinder genug Raum zum Spielen? Wann und wo braucht man das meiste Tageslicht? Wie soll sich der Zugang und Blickkontakt zum Freibereich gestalten? Wie empfängt das Haus den Ankommenden?

Fragen über Fragen, die Art und Ausrichtung des Baukörpers, Grundrisse und Raumaufteilung, Konstruktionsart, Wahl der Materialien und Farben, Lichtführung, Übergänge nach außen, die Gestaltung des Außenbereiches und das gesamte Erscheinungsbild betreffen. Der Bauherr sollte zusammen mit seinem Architekten die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten schöpferisch durchspielen, bevor er sich auf einen Entwurf festlegt.

#### 1.4 Das Haus verändert sich mit seinen Bewohnern

Beim Bauen gilt es, die Zeit zu bedenken. Familien kommen Zuwachs, Kinder werden größer und beanspruchen mehr eigenen Raum, später gehen sie aus dem Haus, Angehörige werden aufgenommen. Die Bewohner eines Hauses entwickeln verschiedene Anforderungen an Gemeinsamkeit und Privatheit, Arbeits- und Freizeiten ändern sich, berufliche Tätigkeiten werden unterbrochen oder wieder aufgenommen. Leere Räume sollen vermietet werden oder ein zusätzlicher Raum wird benötigt. Ein gutes Haus paßt sich dem Leben seiner Bewohner an. Durch intelligente Grundrisse, durch geeignete Anschlußstellen für Aus-, An- und Umbauten, durch Konstruktionen und Techniken, mit denen einzelne Raumgruppen, ohne größeren technischen Aufwand neu kombiniert werden können, Kurz, überhaupt dadurch, daß den Bewohnern immer noch viele Gestaltungsmöglichkeiten offen bleiben.

**Zum Beispiel:** Der Umzug in den eigenen vier Wänden. Mehrere etwa gleich große Räume erlauben einfache Zimmertausch und Nutzungswechsel, auch zwei mittlere Bäder anstatt eines großen Luxusbades und eines kleinen Gäste-WCs lassen mehr Möglichkeiten offen. Solche Aspekte können insbesondere auch bei späteren An- und Umbauten entscheidend sein.

**Zum Beispiel:** Mehrgenerationenhaus, Sind mehrere Eingänge und Sanitärräume vorhanden, so kann man bei geeigneter Konstruktion und entsprechendem Schallschutz zusammenhängende Räume relativ einfach als abgeschlossene Einheiten abteilen oder umgekehrt auch wieder zuschalten. Dabei lassen sich die verschiedenen Formen eines Zusammenlebens verwirklichen, mal mehr, mal weniger eng – etwa mit gemeinsamer Küche und Eßzimmer und ohne. Natürlich gilt dies nicht nur für mehrere Generationen unter einem Dach, sondern überhaupt, wenn Einzelpersonen und Gruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen in einem Haus wohnen möchten.

### 1.5 Das Haus ist Teil des Geldbeutels

Man kann beim Bauen an vielen Stellen sparen, nur nicht am falschen Ende. Vor rund zweitausend Jahren hat der römische Architekt Vitruv drei einfache Forderungen an ein gutes Haus gestellt, die bis heute gültig sind:

#### **Standfestigkeit, Nützlichkeit und Schönheit.**

Daran sollte man also nicht sparen. Hält man sich aber an diese Forderungen, kann man viel Geld sparen. Kompliziert verschachtelte Grundrisse mit einem hohen Trennwandanteil sind in der Regel nicht nützlich. Lasten werden unnötig spazierengeführt und müssen mit allerlei statischen Kniffen aufgefangen werden, die Leitungsführung wird kompliziert; das alles aber ist teuer. Vielfach gestaffelte und unterbrochene Fassaden oder modisch-bizarre Dachlandschaften sind weder nützlich noch schön, aber teuer.

## **2 Was leistet der Architekt?**

### 2.1 Gründlich planen

Wer gründlich plant, kann zügig bauen. Wer bei der Planung auf das intensive Gespräch mit einem Architekten verzichtet, muß mit kostspieligen Bauverzögerungen rechnen. Oder er bekommt nicht, was er eigentlich wollte. Der Planungsprozeß mit einem Architekten verläuft in Schritten, die aufeinander aufbauen.

Nach der Klärung der Aufgabenstellung wird der gesamte Leistungsumfang besprochen und ein Raumprogramm aufgestellt. Der Architekt fasst alle Beratungsergebnisse zusammen, erarbeitet ein Planungskonzept, untersucht alternative Lösungsmöglichkeiten und macht dazu die ersten Skizzen. Sie zeigen die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück, die Grundrisse, die Außendimensionen. Sie geben Aufschluß über Zufahrten; die Nachbarbebauung und die Höherentwicklung. Details spielen noch keine Rolle. Es geht um die grundsätzliche Klärung der Gestaltung und Funktion, um Fragen der Bautechnik und Bauphysik, um Wirtschaftlichkeit, Energieversorgung und Ökologie. Außerdem nimmt der Architekt eine Kostenschätzung vor.

Hat sich der Bauherr für einen Entwurf entschieden, arbeitet ihn der Architekt stufenweise aus. Er integriert die Beiträge der Fachingenieure wie Statiker oder Heizungsingenieure und legt dem Bauherrn schließlich die

vollständigen Entwurfszeichnungen mit der Objektbeschreibung vor. Änderungen sind in diesem Stadium noch einfach. Der Architekt fertigt jetzt für den Bauherrn die Kostenberechnung nach DIN 276 an.

Wenn es ans Bauen geht, muß zunächst das Baurechtsamt den Plan genehmigen. Der Architekt kennt die entsprechenden Gesetze und Vorschriften des Baurechts; die besonderen Prüfungsverfahren und das Nachbarschaftsrecht; er weiß auch, wie und wo eventuelle Zuschüsse zu bekommen sind und wie man erfolgreich Befreiungen beantragt. Der Architekt erarbeitet alle für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen und reicht sie bei den Behörden ein.

### 2.2 Zügig bauen

Hat die Baubehörde mit dem „Roten Punkt“ die Baufrei-gabe erteilt, müssen Bauunternehmen, Handwerker, Techniker, Sonderfachleute und Fachfirmen wissen, was zu tun ist. Der Architekt hat inzwischen eine detaillierte Ausführungszeichnung erarbeitet und für die Auftragsvergabe genaue Leistungsverzeichnisse aufgestellt. Die Angebote von Firmen und Handwerkern prüft und vergleicht der Architekt nicht nur im Hinblick auf die Kosten, sondern auch auf die Qualität und die Vollständigkeit der angebotenen Leistungen. Das billigste ist nicht immer das kostengünstigste Angebot. Der Architekt berät den Bauherrn bei der Entscheidung und Auftragsvergabe. Auftraggeber ist der Bauherr. Alle Angebote, zusammen mit Honoraren und sonstigen Gebühren, stellt der Architekt nach DIN 276 in einem Kostenanschlag zusammen. Dieser Kostenanschlag dient dem Bauherrn bei der Bau-durchführung zur Kostenkontrolle.

Auf der Baustelle koordiniert und kontrolliert der Architekt die bauausführenden Firmen und Handwerker. Er stellt einen Terminplan auf, sorgt für dessen Einhaltung und achtet darauf, daß die Arbeiten vollständig und nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Der Architekt stellt den jeweiligen Leistungsstand bei Zahlungen fest und sorgt für die fristgerechte Abnahme der einzelnen Baustufen.

Ist das Haus fertig und der Schlüssel an den Bauherrn übergeben, ist die Arbeit des Architekten noch nicht getan; er macht wiederum nach DIN 276 die Baukosten-abrechnung, die auch als Grundlage für Banken, Bau-sparkassen und das Finanzamt dient. Er dokumentiert das Ergebnis und sorgt bei etwaigen Mängeln für die Gewährleistung seitens der Firmen. Nicht zuletzt ist er für spätere Instandhaltung und Instandsetzung, sowie bei etwaigen Modernisierungen und Umbauten der An-sprechpartner für den Bauherrn

## **3 Das Architektenhonorar**

**Architektenhonorare werden nicht frei ausgehandelt, sondern sind gesetzlich geregelt. Der Architekt bietet seine Leistung nicht im Preis-, sondern im Qualitäts-wettbewerb an. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) setzt die Höhe des Honorars nach dem Umfang der Architektenleistung, den an-rechenbaren Baukosten und der Schwierigkeit der Bauaufgabe fest.**

### 3.1 Worauf kommt es bei der Honorarberechnung an?

In §15 der HOAI werden die Leistungen des Architekten in neun Phasen detailliert beschrieben: Grundlagenermittlung, Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Werkpla-nung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe,

Objektüberwachung und Objektbetreuung mit Dokumentation. Alles zusammen ergibt 100 % der Architektenleistung.

Die Schwierigkeit der Bauaufgabe wird in fünf Honorar-zonen berücksichtigt. Für den privaten Bauherrn sind die Zonen III und IV von Bedeutung. III gilt für Wohnhäuser mit durchschnittlicher Ausstattung; IV für Wohnhäuser mit überdurchschnittlicher Ausstattung, Terrassen- und Hügelhäuser, planungsaufwendige Einfamilienwohnhäuser mit entsprechendem Ausbau und Hausgruppen in planungsaufwendiger verdichteter Bauweise auf kleinen Grundstücken.

Die anrechenbaren Nettobaukosten beinhalten die reinen Bau- und Ausbauskosten, nicht aber zum Beispiel den Grundstückspreis und die Erschließungskosten.

Die Vorteile dieses Systems für den Bauherrn liegen auf der Hand: Der Architekt ist beim Planen und Bauen von Dritten unabhängig und nur den Interessen des Bauherrn verpflichtet. Die Annahme von Provisionen ist dem Architekten untersagt und führt sofort zu berufsgerichtlichen Verfahren. Die Leistung des Architekten und das entsprechende Honorar ist für den Bauherrn in jeder Phase des Bauens durchsichtig. Dies ist bei Firmen, die Planen und Bauen aus einer Hand mit einer Mischkalkulation anbieten, nicht der Fall.

## 4 Treuhänder des Bauherrn

### Der Architekt

- vertritt gegenüber Behörden, Baufirmen, Handwerkern ausschließlich die Interessen des Bauherrn
- ist unabhängig von wirtschaftlichen Interessen Dritter
- arbeitet nicht mit undurchsichtigen Mischkalkulationen
- nimmt keine Provisionen und Geschenke an.

### 4.1 Trennung von Planung und Ausführung

„Planung und Ausführung in einer Hand“: Was in der Werbung von Unternehmen scheinbar so vernünftig und wirtschaftlich klingt, führt in der Praxis häufig genau zum Gegenteil. Wer kann es einem Bauunternehmen, das zugleich auch plant, verdenken, wenn es bei der Planung weniger Gestaltungs- und Qualitätskriterien als vielmehr die eigene Rendite im Auge behält; schließlich will der Generalunternehmer dem Bauherrn etwas verkaufen. Eine unabhängige Kontrolle der Ausführung findet in der Regel nicht statt.

Beim Planen und Bauen mit dem Freien Architekten hingegen wird die Planung bis zum fertigen Entwurf im persönlichen Gespräch mit dem Bauherrn entwickelt. Der Architekt holt die verschiedenen Angebote ein und stellt genaue Leistungsverzeichnisse auf. Er prüft und vergleicht sie nicht nur im Hinblick auf die Kosten, sondern auch auf die Qualität und die Vollständigkeit der angebotenen Leistungen. Der Architekt berät mit seinem ganzem durch Ausbildung und Berufserfahrung erworbenen Fachwissen, der Bauherr entscheidet. Die Bauausführung wiederum gehört in andere Hände; in die von den ausgewählten fachkundigen Firmen und Handwerkern. Im Interesse des Bauherrn koordiniert und kontrolliert der Architekt alle am Bau Beteiligten. Nur so wird dem Bauherrn die jederzeitige Einflußnahme in allen Phasen des Planens und Bauens garantiert.

## 4.2 Transparente Kosten

Der freie Architekt weist seine Leistung und das entsprechende Honorar offen aus. Natürlich fallen auch beim Generalunternehmer Planungskosten an, sie sind jedoch für den Bauherrn meist irgendwo im Festpreis versteckt. In diesen werden eventuell entstehende Baukostensteigerungen von vornherein in Form eines Risikoaufschlages einkalkuliert, egal, ob sie nun tatsächlich anfallen oder nicht. Darüber hinaus kontrolliert kein unabhängiger Dritter, ob nicht im Zweifelsfalle die garantierten Preise auf Kosten der Qualität eingehalten werden.

Die klare Trennung von Planung und Ausführung ist daher das wichtigste Prinzip beim Bauen. Nur diese Trennung garantiert dem Bauherrn die objektive Beratung und unabhängige Kontrolle durch einen Treuhänder seiner Wahl, dem **Freien Architekten**.

## 5 Der richtige Architekt

**Architekt ist nur, wer über ein streng qualifiziertes Qualifikationsprofil verfügt, und von der Architektenkammer in die Architektenliste eingetragen ist. Der Architekt wirbt mit der Qualität seiner Arbeit.**

### 5.1 Den richtigen Architekten finden

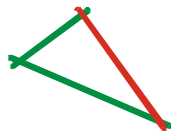
Als Architekt kann nur derjenige tätig sein, der von der Architektenkammer aufgrund einer qualifizierten Ausbildung und einer nachgewiesenen erfolgreichen Berufspraxis in die Architektenliste eingetragen ist.

Der Architekt arbeitet nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und kennt die einschlägigen Bauvorschriften. Er unterliegt einer Berufsordnung, die von der Kammer festgelegt und überwacht wird. Darüber hinaus ist der Architekt verpflichtet, sich regelmäßig fortzubilden. Wie aber findet man den richtigen Architekten für sein Bauvorhaben? Der Architekt darf auf Grund seiner Berufsordnung keine aufdringliche Werbung betreiben. Der Architekt wirbt mit der Qualität seiner Arbeit, seinen Häusern.

Jeder Architekt wird als Referenz gerne Häuser angeben, die er geplant hat. Die Möglichkeit zur Besichtigung dieser Häuser sollte man wahrnehmen. Aber auch der umgekehrte Weg verspricht Erfolg. Wer sich bei den Besitzern entsprechender Häuser nach dem Architekten erkundigt, bekommt sicher gerne Auskunft und Erfahrungsberichte dazu.

Zu guter Letzt sollte sich der Bauherr in einem ausführlichen Gespräch mit dem Architekten über gemeinsame Vorstellungen klar werden. Ohne gegenseitiges Vertrauen von Bauherrn und Architekt geht es beim Planen und Bauen nicht. Und mit gemeinsamer Wellenlänge geht es sicherlich am besten.

**Architekturbüro**  
**Ulrich Beer**



Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Architekt

Maiergasse 6  
D-79674 Todtnau-Muggenbrunn  
Fon: 07671 / 92 28 • Fax: 07671 / 92 09

Internet: [www.architekt-beer.de](http://www.architekt-beer.de)  
E-Mail: [ub@architekt-beer.de](mailto:ub@architekt-beer.de)