





# Mehr Wissen

**heißt weniger Ärger.** Das Bauherren-Handbuch  
für Neubau, Umbau und Sanierung.

Bauen mit Plan:  
[www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org)

**Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz**



**Dialog  
Baukultur**

[www.baukultur.rlp.de](http://www.baukultur.rlp.de)



## Vorwort

Die Freiheit der Gestaltung der eigenen Zukunft ist für jeden Bürger in unserem Land ein Grundrecht. Dies sollte auch bei der Wahl des Lebensraumes und der Wohnform des Einzelnen möglich sein.

Gerade beim Bauen gilt: Sie haben die Wahl zwischen vielen Wegen zu „Ihrem Zuhause“. In jedem Fall sind viele Informationen einzuholen, bevor bedeutsame Entscheidungen hinsichtlich Neubau, Altbau, Standort, Grundstück, Raumaufteilung, Wohnflächengröße, Ausstattung, Finanzierung, mögliche Förderungen u. v. a. getroffen werden – bevor die eigenen Wünsche und Vorstellungen Gestalt annehmen.

Immobiliebesitzer, Hauserben, Firmengründer, insbesondere junge Familien – generell alle Bauwilligen finden derzeit noch günstige Bedingungen vor, ihren Traum von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Öffentliche Fördermaßnahmen für das Bauen im Bestand und zinsgünstige Darlehen helfen auch Haushalten mit knappem Budget den Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren. Sorgfältige Planung im Vorfeld, eine angemessenen Bauweise und Teamarbeit bei Bauherrn, Architekt und Handwerker sind wichtige Bausteine auf dem Weg dorthin. Vorausschauendes Planen und Bauen garantiert eine werthaltige Investition und eine gute Altersvorsorge.

Bei Altbauten kann der Grundriss den veränderten Bedürfnissen der Bewohner angepasst, wenn gewünscht, auch behindertengerecht oder barrierearm gestaltet werden. Nur so kann Wohn- und Lebensqualität für die älter werdende Gesellschaft finanziell tragbar gewährleistet werden. Ein wesentlicher Faktor bestimmt schon jetzt die Qualität neuer Gebäude und besonders modernisierter und umgestaltete Altbauten: Die Energieeffizienz!

Zukunft sichern heißt heute schon, mit Energie und damit auch mit den zu erwartenden Kosten bewusst und verantwortungs-

voll umzugehen. Mit der Energiesparverordnung und angesichts der absehbaren Endlichkeit von Gas, Öl und Kohle ist energieeffizientes Planen und Bauen ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich notwendig. Bei Bestandsgebäuden gilt es, durch umfassende Analysen und zielgerichtete Modernisierungs- und Energieeinsparmassnahmen die Energieeffizienz und den Wohnkomfort des Hauses zu verbessern.

Mit Hilfe eines Architekten lassen sich die komplexen Aufgaben rund um ein Bauvorhaben zuverlässig bewältigen. Ob ein klassischer Neubau, ein Umbau oder eine Sanierung – der Architekt erarbeitet gemeinsam mit Ihnen eine Lösung, die Ihren Wünschen, Bedürfnissen und Möglichkeiten entspricht.

Im Zentrum dieses Handbuchs steht der private Wohnungsbau, zu finden sind aber auch viele Informationen zu anderen Bauaufgaben, sei es zum Beispiel im Gewerbebau oder bei der Freiraumgestaltung. Bei allem, was es sonst noch zu bedenken gilt, möchten wir Sie durch unser Handbuch unterstützen, von den ersten Vorüberlegungen bis hin zu Entscheidungen über Lage, Nutzung, technische Ausstattung, Finanzierung und Vertragsgestaltung. Wer gut informiert ist, baut besser, sicherer, kostengünstiger und schneller!

Mehr Information bedeutet mehr Wissen. Mehr Wissen schafft so mehr Wert für ihr Haus.

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

Stefan Musil, Präsident



[ 1 ]



[ 2 ]

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	1
<b>Lust auf Bauen</b>	
Für jeden Geldbeutel das Passende .....	4
Bauen nach Ihren Ideen und Ansprüchen .....	5
Die vier Varianten der Eigentumsbildung .....	6
Zeitgemäßes Bauen heißt auch ökologisch bauen .....	6
Umnutzung .....	7
Architekten – Ihre Partner beim Bauen .....	7
<b>Lage und Grundstück</b>	
Vorüberlegungen .....	11
Grundstückssuche .....	11
Checkliste Grundstückssuche .....	12
Engere Auswahl, Grundstückskauf und Vertrag .....	13
Immobilienkauf im Bestand .....	14
<b>Planung</b>	
Ermittlungshilfe – Was will ich genau? .....	17
Checkliste Wohnverhalten .....	18
Die Natur vor der Tür .....	18
Bauen mit Weitblick .....	19
Selbstbestimmt Wohnen – In jedem Alter .....	20
Qualifizierte Beratung spart Kosten, Zeit und Ärger .....	21
Der Entwurf – Ein Gedanke nimmt Gestalt an .....	22
Ausführungsplanung – Vom Groben ins Feine .....	23
Sicherheit auf der Baustelle – SiGeKo .....	23

<b>Bauablauf</b>	
Ausschreibung und Vergabe .....	25
Jetzt kann's losgehen .....	27
Abnahme und Schlussrechnung .....	28
Hausakte – Alle Daten in einem Ordner .....	28
<b>Energieeffizienz</b>	
Energiesparen – Mit der richtigen Haustechnik .....	29
Bisher nur für Neubauten: Der Energiebedarfsausweis .....	31
Neu: Der Energieausweis – Vergleichbare Energiewerte auch im Bestand .....	31
Energieberatung .....	33
<b>Finanzierung</b>	
Kapital – Wie viel Haus kann ich mir leisten? .....	34
Fördermittel .....	35
Instandhaltungskosten .....	36
<b>Versicherungen</b>	
Bauherren-Haftpflichtversicherung .....	38
Unfallversicherung der Bauberufgenossenschaft .....	38
Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung .....	38
Gebäudeversicherung .....	39
Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung .....	40
Risiko-Lebensversicherung .....	40
Hausratversicherung .....	40



## Büro, Werkstatt, Betrieb:

### Bauen für Handwerk, Handel und Gewerbe

Optimale Betriebsabläufe durch Gebäudeplanung .....	41
Architektur als Marketinginstrument .....	42
Nachhaltiges Immobilienmanagement .....	43
<b>Die Arbeit des Architekten</b> .....	44
<b>Innenarchitektur</b> .....	45
<b>Freiraum und Außenwirkung</b> .....	46
<b>Stadtplanung</b> .....	47
<b>Architektenwettbewerb – Ein guter Weg zur besten Lösung</b> .....	48
<b>Fachbegriffe</b> .....	49
<b>Rechenbeispiel</b> .....	52
<b>Das Internetangebot der Architektenkammer Rheinland-Pfalz</b> .....	53
<b>Adressen und Links</b> .....	54
<b>Impressum</b> .....	55

[ 1 ] **Neubau eines Einfamilienhauses in Stahl- und  
Massivbauweise** | *Butzweiler*  
2000 | **Architekt: Dipl.-Ing. Kuno Mauritius Schneider** | *Trier*

© Mauritius Schneider | Trier

[ 2 ] **Blick aus dem Haus einer Ägyptologin** | *Dierdorf*  
2002 | **Architekt: Dr.-Ing. Hans H. Heydorn**  
*Dierdorf*

© Hans H. Heydorn | Dierdorf

[ 3 ] **Kapelle „Maria und Marta“** | *Pirmasens*  
2003 | **Architekt: Kuno Mauritius Schneider** | *Trier* und  
**Bauleitung: Architekten Dipl.-Ing. Wolfram Marx und  
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Stegner** | *Pirmasens*

© Wolfram Marx und Uwe Stegner | Pirmasens



## Lust auf Bauen

**E**ine eigene Immobilie bedeutet Freiheit – die Freiheit, seine Träume zu verwirklichen. Nehmen Sie dies ruhig wörtlich: Was sehen Sie, wenn Sie die Augen schließen und an die eigenen vier Wände denken? Vielleicht eine restaurierte Altbauwohnung mit hohen Stuckdecken? Einen Garten mit lachenden Kindern? Helle Wände, vor denen Ihre Gemälde besonders gut zur Geltung kommen? Eine attraktive Wohnung in schöner Lage? Nachbarn, mit denen Sie gemeinsam einen Sommerabend auf Ihrer Terrasse verbringen? Die Bühne für Ihr Leben? Wenn Sie der Meinung sind, dass es endlich an der Zeit ist, Ihre Träume zu leben, schreiten Sie zur Tat. Finden Sie zunächst heraus, was Sie wollen und was Sie brauchen – heute und in der Zukunft.

### **Für jeden Geldbeutel das Passende**

Noch nie war Bauen so günstig wie heute und noch nie waren die Mieten, bezogen auf das Durchschnittseinkommen der Bevölkerung, so hoch. Natürlich ist die Schaffung von eigenem Wohnraum auf den ersten Blick für viele eine hohe finanzielle Belastung. Auf lange Sicht zahlt es sich jedoch aus, diesen Schritt zu wagen. Wer heute eine vergleichsweise bescheidene Miete von rund 500 Euro zahlt, hat – bei einer angenommenen jährlichen Mietsteigerung von drei Prozent – in 30 Jahren rund 285.000 Euro für Mieten ausgegeben, ohne jemals einen Gegenwert zu besitzen. Für 285.000 Euro wäre eine individuell gestaltete, großzügige Eigentumswohnung oder ein kleineres Einfamilienhaus allemal zu finanzieren. Ob Bauen in Eigenregie die günstigere Alternative ist, muss jeder für sich selbst herausfinden – in jedem Fall ist es aber die individuellere und meist auch rentablere.



Dabei muss Bauen nicht nur den Bau des klassischen, frei stehenden Einfamilienhauses bedeuten. Alternativ dazu können Sie auch ein Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus erstellen, das Sie später teilweise oder sogar komplett vermieten können. Denn wer baut, muss nicht unbedingt für sich selbst bauen. Singles oder Paare bevorzugen vielleicht ein ausgebautes Dachgeschoss oder die Sanierung einer Eigentumswohnung, die sich auf ihre individuellen Bedürfnisse anpassen lässt. Oder wie wäre es denn, einen ungenutzten Bauernhof in ein Wohnhaus umzubauen oder ein altes Stadthaus neu zu beleben? Derzeit findet der überwiegende Teil der privaten Baumaßnahmen im Bestand statt; Umbauten, Ausbauten, Sanierungen und energiesparende Modernisierungsmaßnahmen stehen ganz oben auf der Aufgabenliste der Architekten und Innenarchitekten.

Gerade in Zeiten unsicherer Renten und schwankender Börsenkurse sind Immobilien eine äußerst solide und zukunftssichere Anlageform. Das Eigenheim bleibt dauerhaft eine rentable Geldanlage, auch bei veränderten Förderprogrammen.

### Bauen nach Ihren Ideen und Ansprüchen

Natürlich ist mit den bisher beschriebenen Möglichkeiten nur ein kleiner Teil genannt. Wenn Sie wissen, welcher Haus- oder Wohnungstyp für Sie am ehesten in Frage kommt, ist es an der Zeit, dem gefundenen Typus eine konkrete Form zu verleihen. Wie soll Ihr Haus oder Ihre Wohnung aussehen? Bevorzugen Sie eine Maisonette oder reicht Ihnen eine Etage? Aus welchem Material sollen die Wände oder das

Dach sein? Was spricht für Stein, was für Holz? Prägen klare, sachliche Linien Ihr neues Eigenheim oder mögen Sie es lieber romantisch verspielt? Legen Sie Wert auf einen Balkon oder eine Terrasse? Denken Sie bei der Planung eines Hauses auch an einen Garten?

Ein ganz wichtiger Aspekt bei diesen Überlegungen ist die persönliche Lebenssituation und Lebensplanung. Wie viel Flexibilität benötigen Sie in Ihrer Wohnraumsituation? Finden Sie anhand der folgenden Liste („Die vier Varianten der Eigentumsbildung“) heraus, welcher Bautyp Sie sind.

- [ 1 ] **Einfamilienhaus | Landau**  
2000 | **Architekt: Dipl.-Ing. Michael Marosi**  
Karlsruhe  
© Michael Marosi | Karlsruhe
- [ 2 ] **Wohnhaus | Mackenbach**  
2002 | **Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Matthias Schädler**  
Kaiserslautern  
© Christine Altherr
- [ 3 ] **Wohnhaus, Innen und Außen in Beziehung gesetzt**  
Gusenburg  
2003 | **Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Joachim Weber | Gusenburg**  
© Joachim Weber | Gusenburg



[ 1 ]



[ 2 ]

## EIGENTUMSBILDUNG

**Die vier Varianten**

[ A ] Die selbstgenutzte, finanzierte Immobilie dient der Kapitalbildung. Zu Beginn fließt idealerweise ein fester Betrag als Startzahlung – in aller Regel sollten es mindestens 20 % der Bausumme sein. Danach folgen Monatsraten zur Tilgung des Kredits, bis das Objekt abbezahlt ist. Am Ende steht die schuldenfreie Immobilie als Gegenwert.

[ B ] Sie nutzen den geschaffenen Wohnraum als Kapitalanlage. Sie vermieten ihn komplett, verwenden die Mieterträge zur Tilgung des Baukredits und fahren später damit Gewinne ein.

[ C ] Oder Sie vermieten die Immobilie so lange, bis sie abbezahlt ist, um dann später selbst einzuziehen und miet- und sorgenfrei zu wohnen.

[ D ] Wer ein größeres Haus baut, kann einen Teil des Hauses selbst nutzen und den restlichen Wohnraum an andere vermieten. Bei einem klug ausgeführten Bau lassen sich so zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Wohnen in den eigenen vier Wänden und Finanzierung durch Teilvermietung.

**Bei allen Bauprojekten ist es empfehlenswert, gemeinsam mit dem Architekten nach maßgeschneiderten Lösungen zu suchen. Auch Mieter danken Ihnen einen sinnvollen Grundriss und ein qualitativ hochwertiges Haus: weniger Ärger, höhere Mieterträge und mehr Erfolg bei der Mietersuche.**

## CHECKLISTE

[ 1 ] **Neubau, Altbau, Umbau, Anbau?**

[ 2 ] **Eigentumswohnung, Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus oder Reihenhauses?**

[ 3 ] **Eigennutzung oder Vermietung bzw. Teilvermietung?**

[ 4 ] **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach?**

[ 5 ] **Garten, Terasse und/oder Balkon?**

[ 6 ] **Welcher Energiestandard (Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Nutzung von Solarenergie, KfW 40/60 oder Drei-Liter Haus)?**

[ 7 ] **Bevorzugte Materialien (Stein, Beton, Holz, Metall, Glas)?**

**Zeitgemäßes Bauen heißt auch ökologisch bauen**

Gut geplante Neubauten haben in Deutschland ein hohes Niveau. Die qualifizierte Arbeit der Architekten und die traditionell gute Qualität der handwerklichen Ausführungen sind die Grundlage dafür, dass Häuser in Deutschland eine lange Lebenserwartung haben.

In den vergangenen Jahren haben Fragen des gesunden und ökologisch verantwortungsvollen Bauens an Bedeutung gewonnen. Wer beim Planen und Bauen auf die Verwendung ökologischer Baustoffe achtet, schützt sich vor schädlichen Umwelteinflüssen und hilft Rohstoffe zu sparen. Zum ökologischen Bauen gehören nicht nur gut gedämmte Außenwände, sondern auch umweltfreundliche und regenerative Baumaterialien. Holzhäuser etwa verfügen über sehr gute Dämmeigenschaften, sind schnell gebaut und heben sich optisch häufig von anderen Konstruktionen ab.

Architekten gehen in der Begriffsbestimmung „gesund Wohnen“ aber noch weiter: Gesund wohnt, wer sich in seiner Wohnung rundum wohl fühlt, wer die eigenen vier Wände als behaglich empfindet. Hierzu tragen eine Reihe von Faktoren entscheidend bei, wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit und -bewegung, die akustische Situation und nicht zuletzt die Art der Belichtung bzw. Besonnung. All diese Einflüsse bestimmen die Wohnqualität und das Wohlempfinden.



## Umnutzung

Allerdings muss es ja nicht immer der Neubau oder die Sanierung von Wohnhäusern sein. Immer mehr Menschen entdecken den Reiz des Wohnens in ungewöhnlichen Kulissen. Die Umgestaltung einer ehemaligen Fertigungshalle in nutzbare Wohnfläche ist nur ein Beispiel von vielen. Bei einer solchen „Umnutzung“ bestehender Gebäude für das Wohnen und Arbeiten steht Ihnen der Architekt oder der Innenarchitekt mit Rat und Tat zur Seite.

Ein weiterer Trend: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Dank moderner Kommunikationstechniken spielt es in vielen Berufen heutzutage keine Rolle mehr, wo gearbeitet wird. So können Sie bei entsprechender Planung eine gesonderte Miete für Ihr Büro oder den Anfahrtsweg zu Ihrem bisherigen Arbeitsplatz sparen. Die Familie oder der Partner haben bestimmt nichts dagegen, wenn Sie öfters zu Hause anzutreffen sind.

## Architekten – Ihre Partner beim Bauen

Frühe Beratung ist bei jeder Art von Bauvorhaben absolut empfehlenswert. Architekten lenken Ihre Wünsche schon beim ersten Beratungsgespräch in realistische Bahnen. Denn was helfen monatelange Vorüberlegungen, wenn sich herausstellt, dass vieles davon nicht realisierbar ist? Außerdem nehmen Architekten dem Bauherren schon im Vorfeld viel Arbeit ab, zum Beispiel im Umgang mit Behörden. Sie helfen Ihnen bereits bei den Vorentscheidungen: Was will ich? Was kann ich mir leisten? Wo und mit wem baue ich? Architekten unterstützen Sie von der Grundstückssuche über die Finanzierung, Beantragung von Fördergeldern, Planung, Genehmigung und Aus-

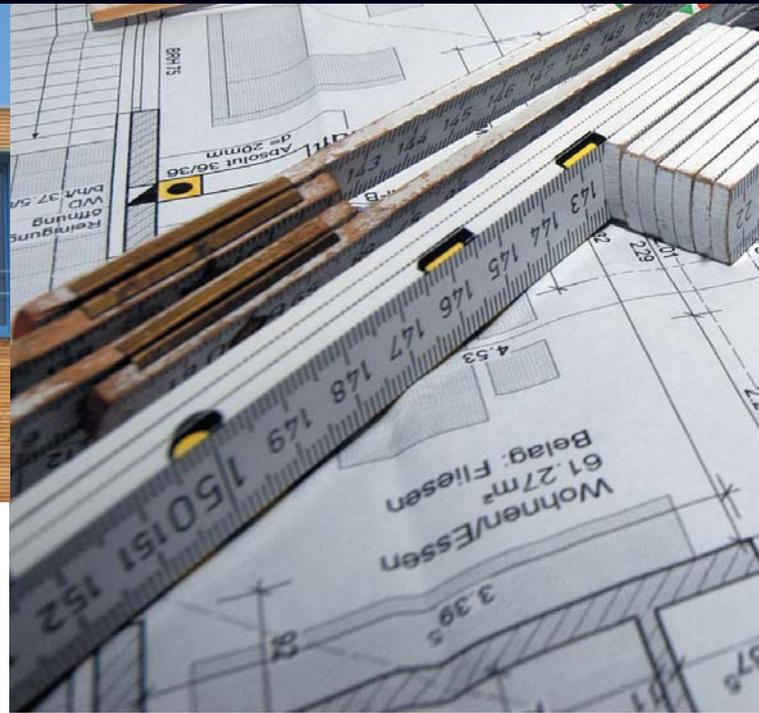
### TIPPS

- [ A ] Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz bietet auf ihren Internetseiten ([www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org)) im Kapitel für **bauherren** Rubrik *Rat & Hilfe* Informationen zum Thema Energiesparen an.
- [ B ] Oft fallen im Zusammenhang mit Energiesparen Begriffe wie „Niedrigenergiehaus“, „Passivhaus“, „Nullheizenergiehaus“ „Drei-Liter-Haus“ oder „KfW 40/60-Haus“. Was diese und andere Fachausdrücke genau bedeuten, finden Sie im Anhang unter „Fachbegriffe“ erklärt.
- [ C ] Mit einer Wärmebildkamera können Sie undichte Stellen, so genannte Wärmebrücken, zum Beispiel an Fenstern oder Rollläden ausfindig machen. Das bietet sich speziell bei der Sanierung von Altbauten an. Solche Kameras können Sie unter anderem bei Ihrem Energieversorger ausleihen.
- [ D ] Überlegen Sie, ob Sie bei einem Neubau wirklich einen Keller brauchen. Ein Haus ohne Keller spart viel Zeit und Geld.

- [ 1 ] **Umnutzung eines Speditionsgebäudes in ein Büro**  
*Kaiserslautern*  
2002 | **Voß & Kamb Architekten** | *Kaiserslautern*  
© Voß & Kamb | Kaiserslautern
- [ 2 ] **Sanierung und Anbau Schleusenhaus und Remise „Louis-Ufer“** | *Landau*  
2002/2003 | **Architektengemeinschaft Claus Dillinger und Thorsten Holch** | *Landau*  
© Stephanie Scholze | Landau
- [ 3 ] **Neubau eines Einfamilienhauses** | *Bodenheim*  
2002 | **bgf – bickert bordt götz federle architekten**  
*Wiesbaden*  
© Dorothee Gödert | Offenbach
- [ 4 ] **Neubau eines kostengünstigen Einfamilienhauses** | *Sörngenloch*  
2003 | **Architekt: Dipl.-Ing. Marcus Hofbauer** | *Mainz*  
© Marcus Hofbauer | Mainz



[ 1 ]



schreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens.

Beachten Sie aber: Architekt ist nicht gleich Architekt, so wie Arzt nicht gleich Arzt ist. „Architekt“ ist der Oberbegriff für vier Fachrichtungen: der klassische (Hochbau-) Architekt, Innenarchitekt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner. Oberbegriff und eine der vier Fachrichtungen lauten also gleich.

## ARBEITSSCHWERPUNKTE

### der Architekten-Fachrichtungen

#### Architektinnen | Architekten

- [ 1 ] Neubau
- [ 2 ] Umbau
- [ 3 ] Sanierung/Modernisierung
- [ 4 ] Ausbau/Anbau

#### Innenarchitektinnen | Innenarchitekten

- [ 1 ] Umbau
- [ 2 ] Sanierung
- [ 3 ] Ausbau/Anbau
- [ 4 ] Raumbildender Ausbau
- [ 5 ] Möbeldesign

#### Landschaftsarchitektinnen | Landschaftsarchitekten

- [ 1 ] Gärten, Parks und Teiche
- [ 2 ] Bepflanzungen und Geländegestaltung
- [ 3 ] Modellierung und Geländebe-/Entwässerungen
- [ 4 ] Kinderspiel- und Sportflächen

#### Stadtplanerinnen | Stadtplaner

- [ 1 ] Bauleitplanung
- [ 2 ] Stadtplanung
- [ 3 ] Planung von Quartieren und Plätzen
- [ 4 ] Gestaltung des öffentlichen Raumes

Je nach Projektvorhaben kann es sinnvoll sein, von Beginn an mehrere Fachrichtungen zu beteiligen, um ein optimales Ergebnis zu erzielen. Architekten der verschiedenen Fachrichtungen finden Sie auf der Internetseite [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) in der Architektenliste. Sie können Ihren Experten nach den Kriterien Ortsansässigkeit, Fachrichtung und Tätigkeitsschwerpunkte/Spezialisierungen aus den über 2.500 freiberuflichen Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern auswählen, die Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz sind.

Ob die „Chemie“ zwischen Ihnen, als zukünftigem Bauherren und Ihrem Architekten stimmt, können Sie freilich erst in persönlichen Gesprächen herausfinden. Dazu laden die Architekten Sie herzlich ein! Sie werden alles dafür tun, um Ihnen den Wunsch vom Traumhaus zu realisieren. Und: Je intensiver Sie sich mit Ihrem Architekten unterhalten, desto genauer weiß er, was Sie sich vorstellen. Seien Sie also ruhig Gesprächig!

#### [ 1 ] Holzhaus in energieeffizienter Bauweise

Petrisberg-Trier

2004 | Markus Rommel Architekten BDA | Trier

© Markus Rommel Architekten BDA | Trier

#### [ 2 ] Häuserzeile auf dem Petrisberg | Trier

v.l.

2004 | Entwurf: Lück + Otto, Architekten und Stadtplaner

Saarbrücken | Bauleitung: Reichert und Partner | Trier

2004 | Architektur 9+ | Trier

2004 | Architektur 9+ | Trier

© GIU mbH | Saarbrücken



## ARCHITEKTEN-LEISTUNGEN

**Architekten gliedern ihre Arbeit in neun so genannte „Leistungsphasen“, deren Vergütung in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) gesetzlich geregelt ist.**

### Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

Der Architekt ermittelt mit dem Bauherren die exakten Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben. Danach wird entschieden, ob noch andere Fachrichtungen beteiligt werden. Bei größeren Projekten ist es unter Umständen notwendig, Fachingenieure hinzuzuziehen.

### Leistungsphase 2: Vorplanung

Mittels Strichskizzen und Zeichnungen im geeigneten Maßstab nehmen die Vorstellungen des Bauherren erste Gestalt an. Der Architekt klärt in Vorverhandlungen mit Behörden und Ämtern die Realisierbarkeit des Bauvorhabens und erstellt eine erste Kostenschätzung.

### Leistungsphase 3: Entwurfsplanung

Der Architekt fertigt Schnittzeichnungen, Grundrisse und Außenansichten an, in der Regel im Maßstab 1:100. Dazu kommt eine Baubeschreibung des Hauses und eine Kostenberechnung.

### Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

Der Architekt reicht die notwendigen Baugenehmigungsanträge im Namen des Bauherren bei der zuständigen Behörde ein und erwirkt damit die Baugenehmigung. Auch bei „genehmigungsfreien“ Bauprojekten müssen die entsprechenden Unterlagen angefertigt und durch einen Architekten eingereicht werden.

### Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

Nach Erteilung der Baugenehmigung (bzw. nach einer bestimmten Frist bei „genehmigungsfreien“ Vorhaben) fertigt der Architekt genaue Zeichnungen im Maßstab 1:50 an, wichtige Details in größeren Maßstäben bis hin zum Maßstab 1:1.

### Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Der Architekt arbeitet eine genaue Massenberechnung und Leistungsbeschreibung auf Basis der Ausführungspläne für die Handwerker aus, aufgeteilt in „Gewerke“ (z. B. Maurer-, Maler-, Dachdecker-Arbeiten) und versendet diese als Ausschreibung an Firmen.

### Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Wenn die Angebote eingegangen sind und vom Architekten geprüft wurden, werden schließlich die Aufträge durch den Bauherren vergeben. Danach erstellt der Architekt den Kostenanschlag.

### Leistungsphase 8: Objektüberwachung

In dieser Phase, auch als Bauüberwachung oder Bauleitung bezeichnet, kontrolliert und koordiniert der Architekt die Arbeiten auf der Baustelle. Wenn ein Auftrag ausgeführt wurde, nimmt der Architekt die geleisteten Arbeiten mit dem Bauherren ab und prüft die eingehenden Rechnungen.

### Leistungsphase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Der Architekt stellt alle Zeichnungen, Rechnungen, Abnahmen, Gutachten, Sicherheitsleistungen und Kostenrechnungen zusammen und übergibt sie dem Bauherren. Im Einzelfall können auch Leistungen bei der Gewährleistungsüberwachung angeboten werden.

### Spezielle Leistungen bei Projekten im Bestand

In der Zeit der laufenden Nutzung oder bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz stehen Ihnen sowohl Architekten als auch Innenarchitekten mit verschiedensten Spezialleistungen zur Verfügung, wie zum Beispiel:

- Instandhaltungsberatung
- Hausverwaltung
- Energieberatung
- Umbauberatung
- Modernisierungsberatung
- Sanierungsberatung
- Bauvoranfrage
- Schadenskartierung
- Ermitteln von Schadensursachen

sowie der dazugehörigen Bestandsaufnahmen. Auch bei erforderlichen Sachverständigen Gutachten können Sie Dienste von Architekten in Anspruch nehmen. Sachverständigenlisten erhalten Sie bei der Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Tel. 0 61 31 / 99 60-15 oder im Internet unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) im Kapitel „für Bauherren“ in der *Architektenliste*.



[1]



[2]

## Lage und Grundstück

**E**igenen Grund und Boden zu besitzen, ist für viele Menschen genauso wichtig, wie in den eigenen vier Wänden zu leben. Das folgende Kapitel zum Thema Grundstückskauf richtet sich an Leser, die für ihr geplantes Eigenheim noch kein Grundstück zur Verfügung haben. Vieles ist auch auf die Grundstücksentscheidung von Unternehmen übertragbar.

Die beiden entscheidenden Faktoren bei der Grundstückssuche sind Lage und Infrastruktur. Sie diktieren in aller Regel auch den Preis der Parzelle, auf der Sie bauen möchten. Lassen Sie sich bei der Suche nach dem geeigneten Bauland viel Zeit und wägen Sie ab, ob Sie sich am jeweiligen Ort wohl fühlen können und die Umgebung zu Ihnen und Ihren Ansprüchen passt.

Beachten Sie, dass städtebauliche Regeln für Baugebiete die Rahmenbedingungen für das Bauen vorgeben. Festgelegt sein kann zum Beispiel die zulässige Bauweise, die Anzahl der erlaubten Geschosse oder die festgesetzte Dachform. In älteren Baugebieten kann sich die Bebaubarkeit auch nach den Eigenarten der näheren Umgebung richten. Auskunft hierüber gibt der Bebauungsplan, den Sie bei der Gemeinde oder dem zuständigen Bauamt erhalten.

Gute Ratgeber sind hier in jedem Fall Architekten, welche die Vor- und Nachteile des Baulandes in der Wunschregion beurteilen können.



[ 3 ]



[ 4 ]

## Vorüberlegungen

Bei der Wahl des richtigen Grundstücks gilt: Keine Kompromisse! Schließlich investieren Sie viel Geld in Ihren Grund und Boden und leben in den kommenden Jahren oder auch Jahrzehnten darauf.

Dabei hat jeder Mensch individuelle Prioritäten, die es abzuwägen gilt. Für Familien haben Einrichtungen wie Spielplätze, Kindergärten oder Schulen eine hohe Bedeutung. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung kann ebenso eine Rolle spielen wie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Wenn es Ihnen heute nichts ausmacht, Einkaufstüten zu tragen, kann das im fortgeschrittenen Alter ganz anders aussehen. Natürlich wollen Sie in Ihrer neuen Umgebung auch Ihre Freizeit genießen. Der Erholung zu Hause kann ein Garten dienen. Ein großer Garten bedeutet allerdings Arbeit. Denken Sie auch an Ihre längerfristige Lebenssituation, an Faktoren, die das Wohnen im vorgerückten Alter angenehm machen. Bei diesen Fragen und Überlegungen zur Grundstückssuche hilft unsere Checkliste (siehe Seite 12).

Eine zentrale Rolle bei der Grundstückssuche spielt natürlich der Grundstückspreis. Wenn Sie sich über den aktuellen Preispiegel informieren wollen, werfen Sie einen Blick in die Informationen der Gutachterausschüsse der Gemeinden.

Eine Übersicht der Bodenrichtwerte für einen Großteil der Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz können Sie auch beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz auf DVD oder CD-R bestellen. Weitere Informationen dazu finden Sie unter [www.lverma.rlp.de/shop](http://www.lverma.rlp.de/shop).

Für Ihre finanzielle Planung sollten Sie auch nicht außer Acht lassen, dass bei neuen Baugrundstücken noch mit Erschlie-

Bungskosten zu rechnen ist. Die Kosten für den Straßenausbau, die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom durch die Versorgungsträger sind nicht unerheblich und schlagen extra zu Buche. Bei schon erschlossenen Grundstücken sollten Sie sich erkundigen, ob in Kürze mit Kosten für die Straßen- oder Kanalsanierung nach dem Kommunalabgabengesetz zu rechnen ist.

## Grundstückssuche

Die schwierigste Etappe auf dem Weg zum Eigenheim ist oftmals die Suche nach dem geeigneten Grundstück. Einerseits sind Geduld und Hartnäckigkeit gefragt, andererseits gilt es unter Umständen sehr schnell zu handeln, falls beispielsweise neues Bauland erschlossen wird. Nutzen Sie die Hilfestellungen Ihres Architekten. Er hat die Kon-

[ 1 ] **Siedlungsbau in Niedrigenergiebauweise** | *Kaiserslautern*  
**2001** | **Architekt: Dipl.-Ing. Bernd Brill** | *Otterberg*

© Bernd Brill | Otterberg

[ 2 ] **Gartenneugestaltung des Garten Heindl** | *Neustadt an der Weinstrasse*  
**2003** | **Landschaftsarchitekten: Hofmann & Röttgen**  
*Limburgerhof*

© Hofmann & Röttgen | Limburgerhof

[ 3 ] **Gartengestaltung in Bezug zur Geometrie des Wohnhauses**  
*Trier*  
**2004** | **RMP Landschaftsarchitekten, Stefan Lenzen** | *Bonn*

© Stefan Lenzen | Bonn

[ 4 ] **Wohnhausneubau** | *Pirmasens*  
**1999** | **Architekt: Kurt Schwarz, Planungsteam Südwest**  
*Dahn*

© Kurt Schwarz | Dahn



[ 1 ]



[ 2 ]

takte, wird sich für Sie umhören und mit den entsprechenden Experten telefonieren. Vielleicht kommen Sie so schon ganz schnell an Ihren Wunsch-Baugrund. Falls Sie bereits ein Grundstück besitzen, wird es Ihr Architekt gemeinsam mit Ihnen besichtigen und die zuständigen Behörden für Sie aufsuchen.

Wenn Sie sich auf eigene Faust auf Grundstückssuche begeben, fragen Sie am besten die Anwohner in dem Wohnviertel, das

Sie interessiert, nach dem Eigentümer von freien Grundstücken. Oftmals erhalten Sie auch bei der Stadtverwaltung Informationen darüber. Um sich einen Überblick über Angebot und Preise zu verschaffen, sind Anzeigen von Privatleuten und Maklern – am besten in verschiedenen Zeitungen sowie im Internet – sehr nützlich. Natürlich können Sie die Suche auch forcieren, indem Sie selbst eine Anzeige aufgeben oder einen Makler beauftragen. Auch Banken und Spar-

CHECKLISTE GRUNDSTÜCKSSUCHE (ZUM ANKREUZEN)

<p><b>Lage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Stadt   Land   Dorf</li> <li><input type="checkbox"/> Neubaugebiet</li> <li><input type="checkbox"/> Altes Wohnviertel</li> <li><input type="checkbox"/> Naturnähe (Park)</li> <li><input type="checkbox"/> Lärm</li> <li><input type="checkbox"/> Entfernung zur Innenstadt</li> <li><input type="checkbox"/> Entfernung zum Arbeitsplatz</li> </ul>	<p><b>Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Öffentliche Verkehrsmittel   Bahnhof</li> <li><input type="checkbox"/> Verkehrsanbindung   Autobahn</li> <li><input type="checkbox"/> Spielplatz</li> <li><input type="checkbox"/> Kindergarten   Schulen</li> <li><input type="checkbox"/> Universität</li> <li><input type="checkbox"/> Krankenhaus   Arzt</li> <li><input type="checkbox"/> Soziale Einrichtungen</li> <li><input type="checkbox"/> Geschäfte</li> <li><input type="checkbox"/> Sportstätten</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturelles Angebot</li> </ul>
<p><b>Beschaffenheit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Größe</li> <li><input type="checkbox"/> Ausrichtung (Himmelsrichtung)</li> <li><input type="checkbox"/> Blickbeziehungen</li> <li><input type="checkbox"/> Garten   Bewuchs</li> <li><input type="checkbox"/> Immissionen</li> <li><input type="checkbox"/> Platz für Garage</li> </ul>	<p><b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b></p> <p><i>Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Welche Plangebietsausweisung gilt?</li> <li><input type="checkbox"/> Welche bauliche Ausnutzung ist zulässig?</li> <li><input type="checkbox"/> Gibt es eine Gestaltungssatzung?</li> <li><input type="checkbox"/> Ist die Erschließung gesichert?</li> <li><input type="checkbox"/> Gibt es eine Veränderungssperre?</li> </ul>
<p><b>Nachbarn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Singles, junge Menschen</li> <li><input type="checkbox"/> Familien mit Kindern</li> <li><input type="checkbox"/> Ältere Menschen</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Nachbarn</li> <li><input type="checkbox"/> Soziale Struktur des Viertels</li> </ul>	<p><b>Wenn kein Bebauungsplan vorliegt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ist Wohnbebauung allgemein zulässig?</li> <li><input type="checkbox"/> Wie ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft?</li> <li><input type="checkbox"/> Ist eine gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft vorhanden oder zulässig?</li> <li><input type="checkbox"/> Ist die Erschließung gesichert?</li> </ul>
<p><b>Grundstücke im Außenbereich von Ortschaften sind keine Baugrundstücke, sie dürfen nur in besonderen Ausnahmefällen bebaut werden.</b></p>	



kassen haben vielerorts eine eigene Immobilienabteilung mit interessanten Angeboten. Eine weitere Möglichkeit sind Zwangsversteigerungen. Doch Vorsicht: Nicht jedes zu versteigernde Grundstück ist auch wirklich für Ihr Bauvorhaben geeignet.

Die kompetenten Ansprechpartner für all diese Informationen sind auch hier die Architekten vor Ort. Sie können Ihnen in den meisten Fällen genau sagen, was von einem angebotenen Grundstück zu halten ist. Sie kennen die Umgebung und meist auch die Planungen für die Zukunft der Region.

### Engere Auswahl, Grundstückskauf und Vertrag

Haben Sie ein oder besser mehrere Grundstücke in die engere Wahl gezogen, schreiten Sie nicht überstürzt zum Kauf. Damit es bei Baubeginn keine bösen Überraschungen gibt, holt der Architekt für Sie erste Erkundigungen bei der zuständigen Baubehörde ein. Ein Grundstück ist nicht in jedem Fall ein Bauplatz bzw. bebaubar.

Außerdem gilt es, mögliche Auflagen der Städte und Gemeinden zu beachten. In manchen Baugebieten sind beispielsweise nur bestimmte Dachformen und -farben erlaubt, in anderen gibt es Einschränkungen bei der Anzahl der Geschosse bzw. zur maximalen Bauhöhe. Solche Vorschriften können Ihre Wunschvorstellungen unter Umständen beeinflussen. Im Flächennutzungsplan können Sie die geplante Entwicklung im Gemeindegebiet ablesen. Hier können Sie auch prüfen, ob Ihr Traumgrundstück unter einer künftigen Autobahnbrücke liegt oder ein Gewerbegebiet in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft geplant ist.

Der Bebauungsplan gibt u.a. Auskunft über die zulässige Nutzung des Grundstücks, die Größe der Bau- und Gartenfläche, die Anzahl der Geschosse und besondere Auflagen zur Entwässerung und Gestaltung. Liegt kein (verbindlicher) Bebauungsplan für das zulässige Bauvorhaben vor, ist eine Ortsbegehung dringend geboten. Denn die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung und Nutzung bestimmen die Art und Weise des Vorhabens.

Empfehlenswert ist ein Grundbuchauszug. Er weist unter anderem aus, ob das Grundstück durch Hypotheken belastet ist, die Sie als neuer Eigentümer natürlich nicht mitkaufen wollen. Auch Angaben über so genannte „Grunddienstbarkeiten“ sind von großer Bedeutung. Das sind Rechte Dritter an dem Grundstück, etwa ein Wegerecht der Nachbarn sowie Kanal- oder Leitungsrechte. Auch ein Blick ins Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsicht ist wichtig. Durch Baulasten können nämlich Rechte zu Ihren Gunsten oder zu Gunsten Dritter gesichert sein. Handeln Sie besser nicht auf eigene Faust, Ihr

[ 1 ] **Freianlagengestaltung, Verwaltungsgebäude Sparkassen und Giroverband** | Mainz-Budenheim  
2002/2003 | Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten  
Mainz

© Lumen-page.de

[ 2 ] **Neubau eines Ferienhauses** | Gerolstein-Berlingen  
2004 | Architekturbüro planquadrat | Gerolstein

© Günter Klaeren | Gerolstein

[ 3 ] **Luftbild, Wohngebiet auf dem Petrisberg während der Bauphase** | Trier  
2004

© Landesgartenschau Trier 2004 GmbH



Architekt kann am besten beurteilen, inwieweit solche Lasten Ihre Bau- oder Finanzierungspläne behindern.

Um sicherzugehen, dass Ihr Bauvorhaben auf dem vorhandenen Untergrund auch zu realisieren ist, ziehen Sie einen Fachingenieur hinzu, der Ihnen ein Bodengutachten erstellen kann. Eine Baugrunduntersuchung klärt neben der Tragfähigkeit des Bodens auch mögliche Gefährdungen bei Hanglage des Grundstücks oder drückendem Grundwasser ab und weist auf evtl. vorhandene Verunreinigungen hin.

Wenn Sie sicher sind, Ihr Traumgrundstück gefunden zu haben, ermitteln Sie den tatsächlichen Wert des Areals. Setzen Sie sich für die Kaufverhandlungen ein Limit. Erkundigen Sie sich, ob zusätzlich Erschließungskosten anfallen und in welcher Höhe. Verhandeln Sie trotz aller Begeisterung hart um den Preis, führen Sie gegebenenfalls qualitäts- und damit wertmindernde Faktoren ins Feld (schwieriger Baugrund, Störfaktoren etc.).

Der Kaufvertrag über das Grundstück muss von einem Notar beurkundet werden. Üblicherweise wählt der Käufer den Notar aus. Ihr Architekt kann Sie auch dabei beraten. Achtung: Der Notar beurteilt den Vertrag lediglich danach, ob er gegen gesetzliche Regelungen verstößt. Eine von einem Notar aufgesetzte Vertrags-

urkunde ist keine Garantie, dass Ihre Interessen ausreichend berücksichtigt werden. Vor der Beurkundung ist es deshalb ratsam, sich den Kaufvertrag zusenden zu lassen und ihn sorgfältig zu prüfen.

Beziehen sich Passagen des Vertrags auf Karten, Pläne, Zeichnungen und andere Schriftstücke, müssen diese der Vertragsurkunde beigelegt sein. Der Kaufpreis sollte im Vertrag exakt festgehalten sein, zumindest aber in Form eines Quadratmeterpreises angegeben werden. Vereinbaren Sie vertraglich, dass Ihnen der Verkäufer die Freiheit von Altlasten und die tatsächliche Quadratmeterzahl des Grundstücks zusichert.

Bezahlen Sie den Kaufpreis erst, wenn eine so genannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Sie sichert Ihnen Ihre Rechte am Grundstück bis zur endgültigen Eintragung im Grundbuch. Denn erst mit dem Eintrag gehört das Grundstück wirklich Ihnen.

### Immobilienkauf im Bestand

Alles, was bis hierher zu Lage und Infrastruktur gesagt wurde, gilt auch für den Fall, dass Sie den Kauf einer bestehenden Immobilie favorisieren. Beratung und Einschätzung durch den Architekten oder Innenarchitekten ist bei Bestandsbauten fast noch wichtiger als bei einem Grundstückskauf. Fachleute haben ein geschultes Auge für die Qualität der Bausubstanz. Sie entdecken schnell typische und versteckte Mängel, da sie aus Erfahrung wissen, wo sie suchen müssen. Der Architekt, wie auch der Innenarchitekt, studiert bereits im Vorfeld die Pläne des in Frage kommenden Hauses. Er beurteilt Möglichkeiten des Umbaus einer energetischen Sanierung, beziehungsweise

[ 1, 2 ] **Ehemalige Wäscherei Seifert aus dem Jahr 1880**  
 – vor und nach der Sanierung zum Wohn- und Geschäftshaus | Bad Kreuznach  
 1880/2000 | Architekturbüro Kadel | Bad Kreuznach

© Architekturbüro Kadel | Bad Kreuznach



des Anbaus und der Aufstockung und kann Ihnen schnell sagen, ob sich Ihre individuellen Wünsche im ausgewählten Bestandsbau realisieren lassen.

Parallel dazu ermittelt der Architekt oder der Innenarchitekt, was baurechtlich alles erlaubt ist. Dürfen Flachdächer aufgesetzt werden? Sind Anbauten im Süden möglich? Und er prüft immer wieder, ob sich die aktuelle Planung noch mit den finanziellen Mög-

#### TIPPS

- [ A ] Wenn Sie bei neuen Baugebieten als einer der Ersten kaufen, haben Sie die größte Auswahl und können sich die beste Lage herauspicken. Der Nachteil dabei: Sie können nur an Hand des Bebauungsplans einschätzen, wie sich das Baugebiet entwickelt.
- [ B ] Gehen Sie keine Kompromisse beim Wohnumfeld ein. Gibt es störende Betriebe oder landwirtschaftliche Einrichtungen in der Nähe? Nahe gelegene Kläranlagen, Flugplätze, stark befahrene Straßen oder Sportanlagen können auf Dauer ebenfalls sehr störend wirken. Schauen Sie in den Flächennutzungsplan der Gemeinde und informieren Sie sich über die geplante Entwicklung in der Nachbarschaft.
- [ C ] Die Tragfähigkeit des Bodens und die Lage des Grundwasserstandes können die Gründungskosten stark beeinflussen. Frühzeitige Informationen bieten die beste Gewähr vor Überraschungen.
- [ D ] Wenn Sie über die Bodenqualität eines Grundstücks im Zweifel sind, fragen Sie die Abfallbehörde des Kreises, die ein Altlastenkataster führt. Sie können auch einen Blick in die Bodenkarte des geologischen Landesamtes werfen. Um letztlich sicher zu gehen, bestehen Sie im Kaufvertrag auf einer entsprechenden Zusage des Verkäufers.
- [ E ] Falls der Boden mit Umweltgiften belastet ist, ist von diesem Grundstück dringend abzuraten. Erkundigen Sie sich, ob Ihr gewünschter Baugrund früher ein Industriestandort oder gar eine Müllkippe war.

#### NEBENKOSTEN GRUNDSTÜCKSKAUF!

- [ A ] Grunderwerbssteuer: Sie beträgt 3,5 % vom Kaufpreis. Erst wenn Sie das Geld ans Finanzamt überwiesen haben, werden Sie als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.
- [ B ] Erschließungskosten, falls nicht schon im Kaufpreis enthalten
- [ C ] Notars- und Gerichtskosten von circa 1,5 % vom Kaufpreis
- [ D ] Möglicherweise Kosten für ein Bodengutachten
- [ E ] Evtl. Kosten für die Maklercourtage von 4 – 6 % des Kaufpreises (unter Umständen übernimmt der Verkäufer die Hälfte)

lichkeiten des Bauherren deckt. Alte Häuser haben viele Vorzüge: Der Besitzer weiß von Beginn an was er hat, er kennt seine Nachbarn, besitzt meist einen großen Garten und genießt kurze Wege zu Geschäften, Schulen oder Theater.

„Lohnt sich das Ganze?“ steht als Leitfrage über der Objektbewertung durch den Architekten. Ihr Architekt wird für Sie mehrere Objekte vergleichen, die für Sie preislich, von der Ausstattung und von der Lage her in Frage kommen. Außerdem haben Sie mit dem Experten an Ihrer Seite einen guten Verhandlungspartner gegenüber dem Verkäufer. Er gibt Ihnen die passenden Argumente an die Hand, um einen angemessenen Preis auszuhandeln, und prüft das Angebot des Verkäufers, damit Sie nicht mehr zahlen, als das Objekt wert ist.

Vorraussichtlich ab 1. Januar 2008 sollte Ihnen zur energetischen Einschätzung der Immobilie der Energieausweis für das Gebäude vom Verkäufer vorgelegt werden.



[ 1 ]



[ 2 ]

## TIPP

*Sparen Sie nicht am falschen Ende: Wenn Ihr Architekt Sie darauf hinweist, dass vor einer größeren Umbau- oder Sanierungsmaßnahme eine umfassende Bestandsaufnahme erforderlich ist, erscheint Ihnen der Aufwand vielleicht übertrieben. Wenn Sie jedoch die Risiken reduzieren wollen, die letztlich Sie als Bauherren treffen, weil Pläne gar nicht oder nur unvollständig vorhanden sind, folgen Sie besser dem Rat des erfahrenen Fachmannes bzw. der Fachfrau. Sie lassen ja auch keine komplizierte Operation über sich ergehen, ohne dass Sie Ihrem Arzt zuvor Gelegenheit zu einer ordentlichen Diagnose gegeben haben!*

[ 1 ] **Umbau eines Dreifamilien-Fertighauses zu einer Anwaltskanzlei** | Mainz  
2004 | **Hille Architekten** | Mainz

© Heike Rost | Mainz

[ 2 ] **Wohnhausanbau und Sanierung** | Koblenz  
2002 | **Architektin: Dipl.-Ing. Hildegard Schwaab**  
Koblenz

© Hildegard Schwaab | Koblenz

[ 3 ] **Innenansicht, Umbau und Modernisierung der Leitstelle Gasanstalt** | Kaiserslautern  
2003 | **AV 1 Architekten: Butz Dujmovic Schanné Urig**  
Kaiserslautern

© Martin Reichrath | Kaiserslautern

[ 4 ] **Wohn- und Geschäftshaus** | Mainz  
2003 | **Kercher und Schnura, Architektur** | Mainz

© Kercher und Schnura | Mainz

Wenn Sie vor späteren Überraschungen sicher sein wollen oder eine umfangreiche Energieberatung wünschen, beauftragen Sie einen zertifizierten Energieberater oder Ihren Architekten mit der Durchführung einer „Energieberatung-vor-Ort“. Sie erhalten damit in Form einer Bestandsanalyse grundsätzliche Informationen über energetische Schwachstellen des Gebäudes und der Heizungsanlage. Dieser Energieberatung liegen auch erste Vorschläge zu Sanierung oder Erneuerung mit einer Aufstellung der voraussichtlichen Kosten bei. Dann sehen Sie gleich, was auf Sie zukommt. Eine Liste zertifizierter Energieberater finden Sie u.a. im Internet unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) im Kapitel ‚fürbauherren‘ in der Architektenliste. Durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wird diese Gebäudeuntersuchung derzeit noch gefördert (siehe Adressteil im Anhang). Mehr zu diesem Thema erfahren Sie im Kapitel Energieeffizienz.

Falls das fragliche Objekt unter Denkmalschutz steht, sind einige Besonderheiten zu berücksichtigen. Architekten kennen sich damit aus und ziehen beim Denkmalschutzamt die notwendigen Erkundigungen ein. Bei richtiger Planung lassen sich auch in denkmalgeschützten Gebäuden Anbauten und Ausbauten fast immer realisieren. Unter günstigen Umständen profitieren Sie als Bauherr bei denkmalgeschützten Objekten sogar noch von Steuervorteilen und staatlichen Fördermitteln. Der erfahrene Architekt oder Innenarchitekt hilft Ihnen dabei. Er spart Ihnen nicht nur Behördengänge, sondern auch bares Geld, beispielsweise alle Kosten zur Sanierung eines selbst genutzten Denkmals können von der Steuer abgesetzt werden. Voraussetzung dafür sind allerdings professionelle Planung, behördliche Abstimmung und lückenlose Abrechnung der Baumaßnahme.



[ 3 ]



[ 4 ]

## Planung

**B**auherr und Architekt sind ein Team. Architekten setzen das, was Sie sich vorstellen, in baureife Pläne um. Falls Ihre Vorstellungen an der einen oder anderen Stelle — doch unrealistisch sein sollten – Ihr Architekt wird immer die passende Alternative für Ihre Ideen aufzeigen können. Im fortlaufenden Dialog werden Ideen zu Zeichnungen, damit am Ende des Prozesses wirklich das Haus steht, das Sie sich gewünscht haben.

### **Ermittlungshilfe – Was will ich genau?**

Die grundsätzlichen Vorüberlegungen zu Ihrer neuen Immobilie sind abgeschlossen, jetzt folgt die Konkretisierung. Gemeinsam mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten finden Sie heraus, welche Funktionen Ihr neues Eigenheim unbedingt erfüllen muss. So erarbeiten Sie eine maßgeschneiderte Lösung, die Ihren Vorstellungen, finanziellen Möglichkeiten und den äußeren Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Durch seine Stellung als unabhängiger Sachwalter kann der Architekt mit seiner ganzen Kompetenz allein Ihre Interessen wahrnehmen und dafür sorgen, dass die Baumaßnahme wie geplant zu den günstigsten Konditionen realisiert wird.

Klären Sie mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten, was für Sie wichtig ist und diskutieren Sie auch Alternativen. Überprüfen Sie beispielsweise kritisch, ob es wirklich mehrere Bäder sein müssen oder vielleicht doch ein großes Bad plus Gäste-WC reicht. Ist eine geräumige Eingangshalle mit Treppe notwendig oder lässt sich dieser Platz anders verwenden? Nimmt ein Hauswirtschaftsraum vielleicht nur unnötig Platz weg? Lässt sich bei einem Altbau durch die Entfernung einer Wand ein besseres Raumprogramm umsetzen?



## CHECKLISTE WOHNVERHALTEN

[ 1 ]	Wie viele Zimmer müssen es mindestens sein?
[ 2 ]	Möchten Sie alle Räume auf einer Ebene haben oder lieber über mehrere Etagen verteilt?
[ 3 ]	Bevorzugen Sie geschlossene Einzelräume oder den offenen Grundriss, bei dem verschiedene Wohnbereiche ineinander übergehen (Kostensparnis!)?
[ 4 ]	Wollen Sie die Funktionen der Räume festlegen oder stellen Sie sich eine flexible Nutzung vor?
[ 5 ]	Wollen Sie viele Möbel stellen? Soll der notwendige Schrankraum eingebaut werden? Benötigen Sie viel Wandfläche, z. B. für Bilder?
[ 6 ]	Kochen Sie lieber alleine in der Kochküche, favorisieren Sie die Wohnküche oder möchten Sie in der offenen Küche mit der Familie oder Gästen zusammen sein?
[ 7 ]	Wie soll die Ausstattung Ihres Bades sein – Dusche/Wanne/Whirlpool, WC, Bidet, Urinal, integrierter Waschtisch oder Einzelbecken? Bevorzugen Sie eine getrennte Toilette, ein separates Duschbad?
[ 8 ]	Haben Sie gerne und häufig Besuch – dann benötigen Sie unter Umständen ein Gästezimmer, eine Diele mit großer Garderobe und ein Gäste-WC.
[ 9 ]	Haben Sie spezielle Wünsche wie z. B. Wintergarten, Hauswirtschaftsraum oder eine Sauna?
[ 10 ]	Haben Sie Hobbys, die Stauraum (für Ski, Fahrrad, etc.) oder einen Hobbyraum erfordern?
[ 11 ]	Wie wichtig ist für Sie das Leben „draußen“? Lieben Sie einen großen Garten oder genügen Terrasse bzw. Balkon? Das Erdgeschoss wäre für diesen Zweck besser geeignet als ausgebauter Dachraum, der über eine Treppe zu erreichen ist.
[ 12 ]	Wird sich Ihre Lebenssituation in absehbarer Zeit ändern? Wie wollen Sie Ihr Domizil nutzen, wenn die Kinder aus dem Haus sind, die Wohnung vielleicht viel zu groß wird? Bedenken Sie auch, dass Ihr Haus dauerhaft nutzbar bleiben soll – auch wenn sich körperliche Einschränkungen oder Behinderungen einstellen sollten.

### Die Natur vor der Tür

Vielmehr gehören zum Gebäude auch Garten und Außenanlagen, die Ihnen Ihr Landschaftsarchitekt planen und gestalten kann. Zunächst untersucht er die Möglichkeiten des Grundstücks. Wie liegt das Grundstück zu den Himmelsrichtungen und wie sind die Höhenverhältnisse? Ist das Gelände abschüssig? Ist Baumbestand vorhanden und kann er gegebenenfalls erhalten werden? Wie möchten Sie Ihr Grundstück nutzen? Welche Funktionen sind zu erfüllen? Sind beispielsweise mehrere Ebenen einzurichten? Lässt sich der Aushub zur Gestaltung des Gartens nutzen? Kann das Regenwasser auf dem Grundstück versickern? Das spart Kosten für Kanalbau und Gebühren. Mit einer im Boden eingelassenen Regenwasserzisterne für das im Haus benötigte Brauchwasser machen Sie sich von den jährlich steigenden Wasserpreisen unabhängiger. Erkundigen Sie sich auch hierbei nach Fördermaßnahmen (evtl. bei Ihrem Energieversorger). Bei bereits bestehenden Gebäuden kann auch eine altersgerechte Umnutzung des Gartens mit Hilfe eines Landschaftsarchitekten vorgenommen werden.

Wenn Sie im Außenbereich bauen, nehmen Sie freie Flächen in Anspruch und versiegeln Boden. Ihr Landschaftsarchitekt ermittelt den dafür notwendigen Ausgleich und holt die entsprechende Erlaubnis für die Planungen ein.

Ihre Architekten planen gemeinsam die maßgeschneiderte Gesamtlösung. Dabei hilft Ihnen die nebenstehende Checkliste mit Fragen zum Wohnverhalten.



## Bauen mit Weitblick

Die demografische Entwicklung mit einer immer älter werdenden Bevölkerung und der gesellschaftliche Wandel, führen schon jetzt zu veränderten Ansprüchen an Wohnraum. Besonders im Alter ab 50 Jahren befassen sich zunehmend mehr Menschen mit ihren Lebenszielen nach der Beendigung ihrer beruflichen Tätigkeit. Der Wunsch nach einem selbständigen Leben in einer selbstbestimmten Alltagsstruktur nimmt immer mehr zu – auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit der Betroffenen. Neue Wohnformen in Gemeinschaft von jung und alt oder für bestimmte Altersgruppen sind zukünftig ebenso gefragt wie Singlewohnungen mit Ausbaumöglichkeiten und große Häuser oder Familienwohnungen, die teilbar oder zu verkleinern sind. Der Großteil der Wohnhäuser werden von Bauherren im Lebensalter um 35 Jahre gebaut. Bereits 20 Jahre später können sich die Lebensumstände, Wohnwünsche oder auch Komfortansprüche grundlegend verändert haben. Kinder werden erwachsen und ziehen aus, dafür ziehen später vielleicht Oma und Opa ein. In solch einem Fall müssten die Kinderzimmer und das Bad so angelegt sein, dass sie auch für Senioren nutzbar bzw. in eine Einliegerwohnung umzuwandeln sind. Das Erdgeschoss wäre für diesen Zweck besser geeignet als der ausgebaute Dachstuhl, der nur über eine Treppe zu erreichen ist. Die typische Aufteilung „Wohnen unten“ und „Schlafen oben“ kann sich als ungeeignet erweisen.

Kurzum: Die Grundrisse müssen den verschiedenen Phasen des Familienlebens folgen können sowie für unterschiedliche Bewohnergruppen, Familiengrößen oder -zusammensetzungen geeignet sein. Nutzungsneutrale Zimmer von vergleichbarer Größe und Qualität oder veränderbare Raumverbindungen können die sonst so

starre Vorgabe von Raumnutzungen aufheben und den wechselnden Bewohneransprüchen entgegen kommen. Eine hohe Flexibilität in der Hauskonzeption erreicht man zum Beispiel durch ein statisches System, das auf tragende Innenwände verzichtet. Die Raumaufteilung ist so problemlos veränderbar. Die Veränderung oder Umgestaltung von Bädern kann durch zentrale Installationswände für die Leitungsführung von Heizung-, Warmwasser-, Abwasser- oder Elektroversorgung wesentlich erleichtert werden.

So kann ein Wohnhaus „an die Zukunft denken“, ohne das die Bewohner im dynamischen Alter des Hausbauens auf ihre aktuellen und individuellen Wohnwünsche verzichten müssten.

Eine vorausschauende Planung ist dabei entscheidend – hier steht Ihnen Ihr Architekt mit viel Erfahrung und Ideen zur Seite. Architekten können Änderungen der Lebensgewohnheiten, die sich bei den Bewohnern des Hauses ergeben, von Anfang an mit einplanen. Die Möglichkeit des „Wohnen mittendrin“, welches Ihnen langfri-

[ 1 ] **Rollstuhlgerechter Wohnhaus-Anbau** | Mainz  
2002 | **Innenarchitektin: Dipl.-Des. (FH) Barbara Rieke-Güntsche** | Mainz

© Barbara Rieke-Güntsche | Mainz

[ 2 ] **Neubau Einfamilienhaus** | Mengerschied  
2003 | **Architekten Wendling Plus**  
Kastellaun

© Wendling Plus | Kastellaun

[ 3 ] **Reihen-Endhaus** | Limburgerhof  
2003 | **Architekt: Dipl.-Ing. Andreas Hook**  
Altrip

© Ulrich Oberst | Ludwigshafen



[ 1 ]

stig ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Heim ermöglicht, wird auch Ihrer Immobilie dauerhaft einen Werterhalt sichern. Grundsätzlich gibt es drei unterschiedliche Ansätze, die gewünschte Umnutzung in Haus und Wohnung zu ermöglichen:

- Flexibilität innerhalb von Wohnung und Haus durch gleich große Räume und die Möglichkeit der Umnutzung,
  - Zusammenlegung oder Trennung von Gebäudeteilen oder Räumen,
  - Das Einplanen von verschiedenen Erweiterungs- und Ausbaustufen.
- Schon in Ihren ersten Planungen können diese drei Aspekte berücksichtigt werden.

Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Barrierefreiheit sollten einbezogen werden ohne das Assoziationen mit einer Pflegeeinrichtung entstehen: Verbreiterbare Türöffnungen, sockelfreie Raumübergänge, schwellenfreie Terrassen- und Balkontüren, tiefergesetzte Türdrücker und Schalter, ausreichend groß dimensionierte Bäder, Treppenbreiten, die einen nachträglichen Lifteinbau zulassen und ähnliches. Viele der genannten Maßnahmen kommen nicht zuletzt auch Familien mit kleinen Kindern zugute.

### Selbst bestimmt Wohnen – In jedem Alter

Das Zusammenspiel von Architektur und neuen Technologien bietet Chancen, innovative, soziale Wohnformen für jedes Lebensalter zu entwickeln. In den eigenen vier Wänden älter werden, möglichst unabhängig und selbst bestimmt bis ins hohe Alter leben: Das ist nicht nur Wunsch der meisten Menschen. Angesichts einer immer älter werdenden Gesellschaft, sich wandelnder Familienstrukturen und der notwendigen hohen Flexibilität im Berufsleben sind innovative Wohnformen auch ein Thema für die Jungen.

Mit dem Eintritt ins Rentenalter, oder auch durch den Rückgang an Mobilität gewinnt der eigene Wohnraum mehr und mehr an Bedeutung. Die Menschen verbringen immer mehr Zeit in der eigenen Wohnung. Die Wohnung wird zum Mittelpunkt des Lebens und ist oftmals nicht auf die sich verändernden Bedürfnisse des Wohnens im Alter eingerichtet.

Entgegen der Meinung „man baue nur einmal im Leben“ oder „einen alten Baum verpflanzt man nicht“, spielen viele mit dem Gedanken einer Neuorientierung, um einen Gewinn an Komfort und Lebensqualität zu erzielen. Gefragt sind also innovative und flexible Formen für das Wohnen in den verschiedenen Lebensphasen.

Die Stiftung Baukultur Rheinland-Pfalz bietet erstmals eine „Wohnberatung für alle Lebensphasen“ in Mainz an. Die Beratung findet im zb: zentrum**baukultur** rheinland-pfalz, in Mainz statt (Adresse siehe Anhang, Seite 54).

Neben der Beratung informiert Sie ein abwechslungsreiches Programm zu Themen rund um das Bauen. Einen Schwerpunkt bildet der Bereich Wohnen. In wechselnden Ausstellungen erwarten Sie bspw. innovative Wohnhäuser und in kleineren Forumsveranstaltungen berichten Bauherren, Architekten oder Planer von ihren Erfahrungen bei der Verwirklichung vom „Traum zum Haus“. Informationen sowie das aktuelle Programm finden Sie unter: [www.zentrumbaukultur.de](http://www.zentrumbaukultur.de).

Auch auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) stehen für Sie unter dem Titel „Wohnen 50+“ weiterführende Informationen, Ansprechpartner und Veranstaltungstipps zum Thema bereit.



## Qualifizierte Beratung spart Kosten, Zeit und Ärger

Qualifizierte Beratung und vorausschauende Planung sparen eine Menge Ärger und Folgekosten. Starke Argumente für die individuelle und fundierte Planung mit Hilfe des Architekten sind die Langlebigkeit und Nachhaltigkeit von Bauprojekten.

Eine Studie des Freistaats Bayern hat ergeben, dass die individuelle Planung unter Einbezug von Architekten von Anfang an kostengünstig ist. Der Grund: Sparpotenzial liegt hauptsächlich in der Planung. Architekten wissen, wie der Bauherr Kosten senken kann. Ein möglichst klarer Grundriss, günstig verlegte Installationen oder Bauen mit vorgefertigten Bauteilen machen das Vorhaben preiswerter. Hinzu kommt: Der bayerischen Studie zufolge spart eine optimale Bauleitung durchschnittlich drei Monate Bauzeit – und Zeit ist schließlich Geld. Das ist bei Bauprojekten keine leere Formel. Beispielsweise müssen Sie als Bauherr oftmals noch Miete zahlen, solange sich Ihr neues Eigenheim in der Bauphase befindet.

Um eine faire Zusammenarbeit zu gewährleisten, klären Bauherr und Architekt schon beim ersten Gespräch, ab wann ein Honorar für die Beratung fällig wird.

Sie müssen Ihren Architekten und die Fachingenieure natürlich bezahlen, sobald diese für Sie tätig werden. Aber keine Angst, Architekten und Ingenieure unterliegen der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI). Die Planer erhalten ihr Honorar

in Abhängigkeit von der vertraglich vereinbarten Leistung. In der Regel macht das Architektenhonorar bei Neubauten rund 10 bis 13 Prozent der gesamten Bausumme ohne Mehrwertsteuer und ohne Grundstückskosten aus.

Die HOAI ist die solide Grundlage für eine faire Vertragsgestaltung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen dem Bauherren und dem Architekten.

Bedenken Sie: Architekten sind Fachleute und können Ihnen schon bei einem gemeinsamen Rundgang durch Ihren Altbau mit Hinweisen dabei helfen, einige Tausend Euro zu sparen. Sie kennen die Einsparpotentiale beim Bauen, die Tücken und die Kostenfallen. Der Einfluss auf die Kosten ist zu Anfang am größten:

## Der Entwurf – Ein Gedanke nimmt Gestalt an

Das Ergebnis der gemeinsamen Überlegungen, Besprechungen und Vorplanungen fassen Architekten in Skizzen und anschaulichen Zeichnungen zusammen. Damit haben Sie ein erstes konkretes Bild vor Augen. Gleichzeitig liefern Ihnen die Architekten auch die erste

[ 1 ] **Generationsübergreifendes Wohnen in der Mainzer Neustadt, der „Grüne Hof“** | Mainz 2005 | **Architekturbüro 03** | München

© Wohnbau Mainz GmbH | Mainz

[ 2 ] **Kastanienhof im Areal des Liebenauer Feld** | Worms | 2004 | **Freie Architekten Mueller, Benzing und Partner** | Esslingen

© Mueller, Benzing und Partner | Esslingen



[ 1 ]

Kostenschätzung. Falls Sie noch finanziellen Spielraum haben, bleibt Ihnen weiterer Gestaltungsfreiraum. Falls es eher knapp wird, können Sie mit Ihrem Architekten Ihre Bauwünsche nochmals überprüfen und nach Einsparmöglichkeiten suchen.

Am Ende der intensiven Beratungen zwischen dem Bauherren und dem Architekten oder Innenarchitekt steht der Vorentwurf.

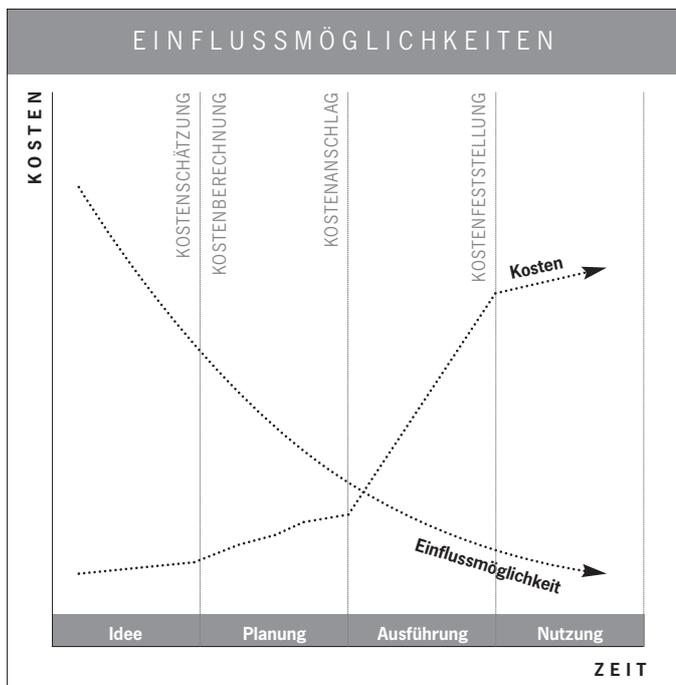
Mit dieser ersten exakteren Darstellung des Bauvorhabens wird deutlich, ob die Planung Ihren Vorstellungen und Wünschen entspricht, ob das Geld reicht und ob das Projekt auf Ihrem Baugrundstück grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Wenn Sie mit dem Vorentwurf einverstanden sind, folgt als nächster Schritt die sorgfältige Ausarbeitung des Entwurfs mit der genauen Kostenberechnung. Alle Planungsschritte bespricht der Architekt mit Ihnen und lässt Ihnen Zeit, sich mit der Planungsidee auseinander zu setzen. In dieser Phase der Planung lassen sich noch Änderungswünsche einbringen und umsetzen, ohne dass gleich eine Handwerkerrechnung fällig wird. Mit wenigen Ausnahmen benötigen Sie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eine Baugenehmigung.

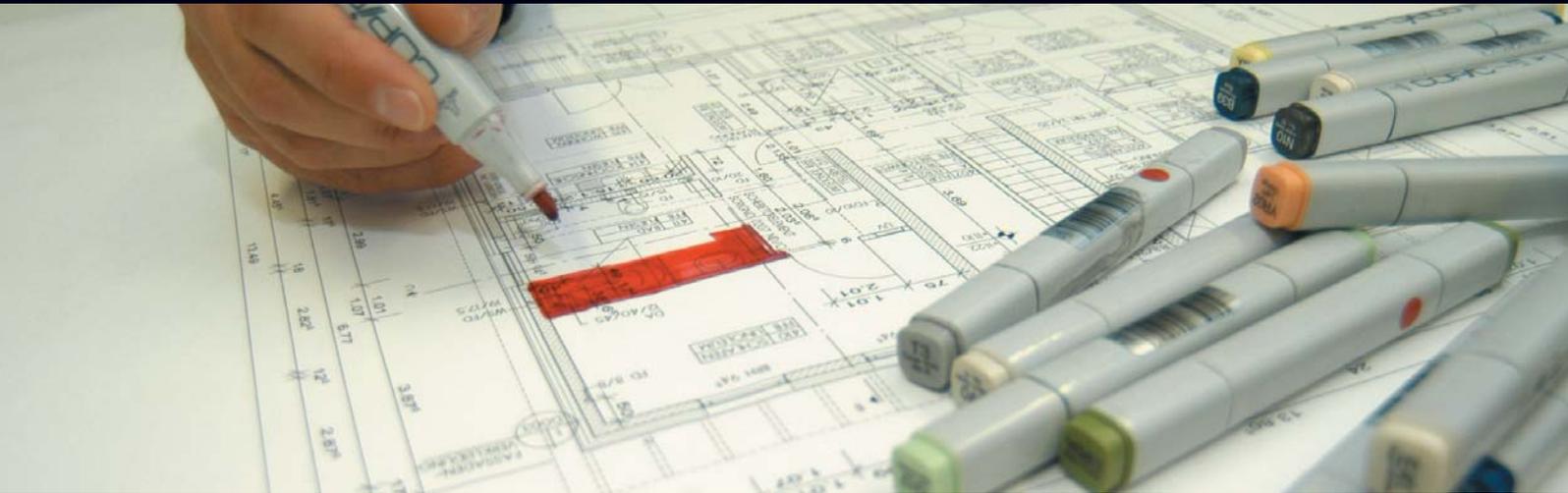
Wenn der Entwurf steht, wird es Zeit für den Bauantrag. Es sind nun auch Fachingenieure und Sachverständige einzuschalten, die die Nachweise liefern, die für den Lageplan, die Standsicherheit, den Schall- und Wärmeschutz und ggf. den Brandschutz erforderlich sind.

Liegt Ihr Baugrundstück in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans, widerspricht Ihr Projekt nicht den Festsetzungen dieses Planes und ist die Erschließung gesichert, brauchen Sie keinen Bauantrag bei der Bauaufsicht zu stellen. Ihr Architekt muss stattdessen die Bauvorlagen bei der Gemeinde einreichen und Sie dürfen, wenn die Gemeinde nicht widerspricht, nach einem Monat mit dem Bauen beginnen.

Wenn aber Ausnahmen oder Abweichungen erforderlich sind, ist auch für dieses Vorhaben ein Bauantrag nötig, und es muss auf die Baugenehmigung gewartet werden.



[ 1 ] Erweiterung eines Einfamilienhauses | Kordel 2003 | Dipl.-Des. (FH) Ingbert Schilz Kordel



## Ausführungsplanung – Vom Groben ins Feine

Bevor die Arbeit auf der Baustelle beginnen kann, fertigt der Architekt die Ausführungspläne an, die eine zentrale Rolle in seiner Arbeit spielen. Die Ergebnisse der Vorgespräche und des Entwurfs werden dabei von Ihrem Architekten oder Innenarchitekt detailliert ausgearbeitet, gegebenenfalls auch die Auflagen aus der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Zeichnungen des Ausführungsplans sind meist im Maßstab 1:50, wichtige Details in 1:10 bis 1:1 ausgearbeitet. Dazu kommen exakte Angaben, welche Materialien zu verarbeiten sind. Wie die Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation erfolgen soll, wird mit den Fachingenieuren abgestimmt und in die Ausführungsplanung eingearbeitet. Eine gute Ausführungsplanung ist Voraussetzung für qualitativ hochwertige Bauarbeiten, denn nach ihr richten sich die Handwerker.

In dieser Phase der Planung hat Ihr Architekt oder Innenarchitekt viel mit Ihnen zu besprechen, denn jetzt werden die Details Ihrer neuen Immobilie festgelegt. Dabei spielen auch sehr praktische Ratschläge und Überlegungen eine wichtige Rolle. Architekten kennen die Eigenschaften der in Frage kommenden Materialien. Sie als Bauherr treffen die ästhetischen Entscheidungen anhand von Mustern und suchen sich Baustoffe, Fliesen, Bodenbeläge und Tapeten nach Ihrem Geschmack aus. Aspekte, die es zu beachten gilt: Wie wirken sich die Materialien auf die Raumakustik und den Schall aus?

Wie sieht es mit der Pflegeintensität, Langlebigkeit, Dichtigkeit und dem Wärmeschutz aus, den die Materialien bieten? Welche Kosten entstehen jeweils?

Gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekten kümmern Sie sich um die gestalterische Lösung Ihres Grundstücks, so dass Innen und Außen miteinander harmonieren. Für die Gartengestaltung gilt Ähnliches wie für den Innenraum. Lassen Sie sich bei der Auswahl der Baumaterialien kompetent beraten und profitieren Sie von der Erfahrung der Profis.

## Sicherheit auf der Baustelle – SiGeKo

Schon bei der Planung der Ausführung muss an die Sicherheit auf der Baustelle gedacht werden, damit die notwendigen Maßnahmen berücksichtigt werden können. Der Gesetzgeber verlangt nämlich, dass bei Projekten, die mehr als 30 Arbeitstage in Anspruch nehmen und bei denen mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden (oder wenn der Umfang der Arbeiten 500 Personentage überschrei-

### TIPP

*Bei der Gestaltung der Innenräume ist es ratsam, auf ein zeitloses Design zu setzen. Fliesen beispielsweise sind nur mit viel Mühe wieder zu entfernen und werden in der Praxis deshalb nur in großen Zeitabständen ausgetauscht. Beim Thema „Fußbodenbelag“ gibt es eine Vielzahl von Angeboten, die jeweils spezifische Vor- und Nachteile aufweisen. Beständigkeit, Pflegeintensität, Anmutung und Kosten sind sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Ihr Architekt oder Innenarchitekt kann Ihnen aus seiner Erfahrung wertvolle Hinweise geben, wie Sie das für Ihre Ansprüche und Nutzungsbedürfnisse passende Material finden.*



tet), der Bauherr auch für die Sicherheit auf der Baustelle sorgt. Er muss den Bauablauf so organisieren, dass die gegenseitige Gefährdung der Handwerker möglichst gering ist. Natürlich müssen Sie für diese Organisation nicht selbst sorgen. Sie beauftragen vielmehr einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo), der sich um alle Belange der Sicherheit auf der Baustelle kümmert. Der SiGeKo ist dann zuständig für alles, was die Baustellenverordnung als Aufgabe des Bauherren beschreibt. Er wird z. B. den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan ausarbeiten, die Vorankündigung des Bauvorhabens gegenüber den staatlichen Ämtern für Arbeitsschutz vornehmen und vieles mehr. Es empfiehlt sich, den bereits beauftragten Architekten als SiGeKo einzusetzen. In jedem Fall fahren Sie damit als Bauherr preisgünstiger, denn bei ihm liegt schon die genaue Sach- und Fachkenntnis ihres Projektes.

Auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) in der Rubrik ‚für**bauherren**‘ in ‚Sachverständige‘ finden Sie eine Liste der eingetragenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren (SiGeKo), um einen Experten Ihrer Wahl zu finden.



## Bauablauf

**D**ie Planungsphase ist abgeschlossen, nun geht es ans Bauen. Um die geeigneten Handwerker und Baufirmen für Ihr Projekt zu gewinnen, führen Architekten eine Ausschreibung für Sie durch. Sie werten die Angebote aus, erstellt einen Preis- und Leistungsvergleich und unterbreitet Ihnen Vergabevorschläge für die einzelnen Gewerke. Nachdem Sie mit Hilfe Ihres Architekten die Gewerke vergeben haben, kann endgültig der Startschuss für das Bauvorhaben fallen.

Der Bauzeitenplan gibt genau vor, in welcher Reihenfolge die Handwerker ihre Aufträge erledigen. Architekten übernehmen die Objektüberwachung für Sie und stellen sicher, dass der Zeitplan eingehalten wird und dass alle Arbeiten korrekt ausgeführt werden. Die Architekten nehmen auch nach Fertigstellung der einzelnen Arbeiten die Gewerke für Sie ab. Sollten noch Mängel vorliegen, werden diese jetzt behoben. Danach bekommen Sie alle Rechnungen der Handwerker, die Honorarschlussrechnung Ihres Architekten, alle Bauunterlagen und natürlich den Haustürschlüssel ausgehändigt.

### **Ausschreibung und Vergabe**

Wenn der Ausführungsplan fertig ist, geht es um die Frage „Wer macht was?“. Unter Umständen gibt es Arbeiten, die Sie als Bauherr in Eigenleistung erbringen können. Mit dieser „Muskelhypothek“ können Sie zur Kostensenkung des Bauprojekts beitragen. Allerdings sollten Sie sich dazu genau mit dem Architekten abstimmen. Beispielsweise lohnt es sich kaum, wenn Sie Dämmmaterial in Eigenregie kaufen, zur Baustelle transportieren und zwischen den Dachsparren verlegen. Solche Leistungen bekommen Sie von Baufirmen innerhalb eines Paketpreises oft günstiger, da Großkunden meist wesentlich preiswerter einkaufen.



Muten Sie sich nur Arbeiten zu, die Sie beherrschen und die Sie zeitlich nicht zu stark beanspruchen. Am besten sprechen Sie mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten, welche Eigenleistungen Sinn machen und tatsächlich Zeit und Geld sparen. Wichtig: Eigenleistungen müssen terminlich genau mit dem Bauablauf abgestimmt sein, um nachfolgende Arbeiten nicht zu behindern. Schätzen Sie die Ersparnis durch Eigenleistungen grundsätzlich nicht zu optimistisch ein und bedenken Sie, dass Ihr Zeitbudget beruflich oder familiär bedingt begrenzt sein könnte.

Architekten fertigen für die zu vergebenden Arbeiten eine Massenermittlung und eine Leistungsbeschreibung an und bereitet die Ausschreibung vor. Darin steht genau, wie, womit und mit welchen Neben- und Zusatzleistungen die Arbeiten ausgeführt werden sollen. Die Ausschreibungen sind entscheidend für die Festlegung der Qualität der auszuführenden Arbeiten. Handwerker und Baufirmen, die in Frage kommen, erhalten dann die Ausschreibungsunterlagen mit der Bitte, ein Angebot einzureichen.

Die eingehenden Angebote prüfen Architekten und stellen sie in einem so genannten Preisspiegel übersichtlich für Sie dar. Ihre praktische Erfahrung hilft bei der Beurteilung der Angebote und der Leistungsfähigkeit von Handwerkern und Baufirmen. Bewertungskriterium bei der Vergabe ist nicht allein der Preis, sondern auch die zu erwartende Qualität und – ganz wichtig – die Zuverlässigkeit der Handwerker. Nach Rücksprache mit Ihrem Architekten brauchen Sie die vorbereiteten Aufträge für alle Gewerke nur noch zu unterschreiben. Rechtlich sind Sie als Bauherr der Auftraggeber. Es empfiehlt sich, die Bauverträge (Werkverträge) mit den Handwerkern und Bau-

firmen auf Basis der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen“ (VOB Teile B, C) abzuschließen.

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

#### VOB

*Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) regelt das Vertragsverhältnis zwischen Bauherren und Handwerkern. Durch diese so genannten Werkverträge entstehen auf beiden Seiten Rechte und Pflichten, die in der VOB aufgeführt sind. Im Teil C der VOB ist z. B. festgelegt, welche Leistungen im Preis enthalten sind, welche besonders vergütet werden müssen und wie abgerechnet wird. Die VOB ist kein Gesetz, sondern eine Anpassung des Werkvertragsrechts aus dem BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) an das spezielle Verhältnis von Bauherren und Handwerkern.*

#### TIPP

*Gut geplant – viel gespart! Dieses Motto bewahrt sich vor allem beim Bauen. Denn nachträgliche Änderungen sind kostspielig. Ein Beispiel aus der Praxis: Zu wenige Steckdosen im Haus können ein großes Ärgernis sein. Hier nachzubessern, bedeutet einen hohen Aufwand. Deshalb: Frühzeitig und gründlich mit Ihrem Architekten planen!*



## Jetzt kann's losgehen

Nach Vergabe der Gewerke (und falls nötig der Bestellung des SiGeKos) können die Bauarbeiten beginnen. In der Reihenfolge des Bauzeitenplans erledigen die Baufirmen und Handwerker ihre Arbeiten. Um das Entstehen von Baumängeln von vornherein zu vermeiden, ist eine intensive Kontrolle während der Bauarbeiten äußerst wichtig. Jede Verzögerung kostet in der Endabrechnung Zeit und Geld. Da die einzelnen Gewerke ineinander greifen und aufeinander aufbauen, kann jede Verzögerung eine Kette von weiteren Verzögerungen nach sich ziehen. Wenn beispielsweise die Installateure länger als geplant brauchen, können die Maler nicht anfangen die Wände zu streichen usw..

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

Natürlich bespricht der Architekt alle Änderungen und Aktualisierungen, die im Verlauf des Bauprozesses notwendig werden, mit Ihnen und führt auch eine stetige Kostenkontrolle in Form einer Soll-Ist-Gegenüberstellung durch, damit die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen. Der Architekt ist in dieser Phase Ihr Bau-Controller, bei dem alle Fäden zusammen laufen.

### TIPP

*Falls Sie während eines Baustellenbesuchs Änderungswünsche haben, sprechen Sie Ihren Architekten darauf an und beauftragen Sie nicht direkt den Handwerker. Bitte bedenken Sie, dass auch kleine Änderungen bisweilen weit reichende Folgen nach sich ziehen können – was die Kosten angeht, den Zeitplan und die Gesamtkonzeption Ihres Bauvorhabens. Um Missverständnisse auszuschließen, fixieren Sie am besten alle nachträglichen Änderungswünsche schriftlich.*

[ 1 ] **Innenansicht: Neu- und Umbau eines Wohnhauses**  
Deidesheim  
2002 | Architekt Dipl.-Ing. Erwin Becker  
Neustadt/Weinstraße

© Erwin Becker | Neustadt/Weinstraße

[ 2 ] **Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses**  
Trierweiler-Sirzenich  
2004 | Architekten Stein + Hemmes | Kasel

© Stein + Hemmes | Kasel



## Abnahme und Schlussrechnung

Nach Fertigstellung der Arbeiten prüft der Architekt gemeinsam mit dem verantwortlichen Handwerker nochmals, in welchem Umfang die Arbeiten des Vertrages geleistet wurden. Bei diesem Vorgang, dem „Aufmessen“, wird erbrachte Leistung in Länge und Breite gemessen bzw. in Stückzahl erfasst. Dieses „Aufmaß“ wird dann Basis der Schlussrechnung. Mit Pauschalverträgen wird in diesem Punkt jedoch oftmals eine Vereinfachung erzielt.

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

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

## Hausakte – Alle Daten in einem Ordner

Ihr Eigenheim steht und Sie können bald einziehen bzw. Ihr Objekt vermieten. Der Architekt hat Ihnen alle Bauunterlagen übergeben. Es empfiehlt sich, die Rechnungen, Zeichnungen zu den einzelnen

Planungs- und Bauphasen, Abnahmeprotokolle und Gutachten sicher an einem Ort aufzubewahren. So haben Sie, falls Sie Ihre Immobilie später um-, ausbauen oder sanieren wollen, alle wichtigen Daten schnell zur Hand. Sie können zum Beispiel auf einen Blick sehen, wo verborgene Leitungen und Rohre verlaufen. Außerdem dienen diese Unterlagen auch als Nachweis in der Gewährleistungszeit der einzelnen Gewerke.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat eine Vorlage für eine „Hausakte“ erarbeitet, die als Download zur Verfügung steht unter: [www.kompetenzzentrum-iemb.de](http://www.kompetenzzentrum-iemb.de) unter informationssystem/Dokumente zum Abruf, oder gegen eine Schutzgebühr bezogen werden kann:

Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung  
Deichmanns Aue 31–37 | 53179 Bonn

Telefon: 018 88/401-22 09 | E-Mail: [selbstverlag@bbr.bund.de](mailto:selbstverlag@bbr.bund.de)  
oder als Download auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz: [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) in der Rubrik ‚fürbauherren‘ unter *Mehrwert*.

### TIPP

*Damit Sie nicht den Überblick über Ihr Baubudget verlieren, können Sie ein spezielles „Baukonto“ einrichten, über das Sie alle Rechnungen bezahlen, die das Bauvorhaben betreffen. So haben Sie stets den Kostenverlauf im Blick und sind vor Überraschungen geschützt.*



## Energieeffizienz

**G**anz gleich, ob Sie einen Neubau planen oder eine Immobilie im Bestand kaufen möchten, Sie sollten in jedem Fall das Thema Energie und die energetischen Aspekte berücksichtigen. Energie sparen und die Nutzung regenerativer Energien stehen schon heute im Vordergrund und werden auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Eine energieeffiziente Bauweise wirkt steigenden Heizkosten entgegen. Investitionen zur Senkung des Energieverbrauchs machen sich deshalb bald bezahlt. Bis zu 80 % des Energieaufwandes eines Hauses lassen sich durch energetische Maßnahmen einsparen. Modernes Bauen ist wirtschaftlich, umweltbewusst und bringt – durch verbesserten Wärmeschutz – mehr Behaglichkeit in die Wohnräume. Schon bei der Planung Ihres Hauses wird Ihr Architekt eine möglichst energie-optimierte und kostengünstige, also sparsame Bauweise zugrunde legen. Dabei ist es gleich, ob Sie einen Neubau planen, sich für ein Niedrigenergiehaus, ein Passivhaus, ein sogenanntes KfW 40 oder 60 Haus entscheiden oder ob Sie eine Immobilie im Bestand kaufen und energetisch sanieren möchten.

### **Energiesparen – Mit der richtigen Haustechnik**

Der zu erwartende Energieverbrauch eines Hauses oder einer Wohnung wird eine immer wichtigere Kenngröße bei Erwerb oder Modernisierung einer Immobilie. Denn für den Altbau gilt ebenso wie für den Neubau: Die Kosten für den Betrieb eines Gebäudes übertreffen im Laufe der Jahre und Jahrzehnte die Bau- und Umbaukosten. Den Hauptanteil trägt dabei der Energieverbrauch, und das bei einem langfristigen Anstieg der Energiepreise. Hinzu kommt: Ein niedriger Energieverbrauch bedeutet Werterhalt – in absehbarer Zeit, wohl auch eine Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

[ 1 ] **Wohnhaus in Niedrigenergiebauweise mit Einliegerwohnung**  
Kaiserslautern  
2004 | **Nauerz Schmidt Architekten**  
Kaiserslautern

© Nauerz Schmidt | Kaiserslautern

[ 2 ] **Einfamilien-Wohnhaus in Passivbauweise** | *Katzweiler*  
2001 | **Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Michael Müller**  
Katzweiler

© Michael Müller | Katzweiler



Als Eigentümer haben Sie die Möglichkeit, den Energieverbrauch selbst zu steuern. Das fängt bei jedem Gebäude (ob Neu- oder Altbau) mit der Wahl der geeigneten Baumaterialien an. Neben dem Einsatz von Bau- und Dämmstoffen, sind es eine Reihe von technischen Systemen, allen voran die Heizungsanlage, die den Energieverbrauch dauerhaft beeinflussen. Ob Materialeinsatz oder technische Systeme – alle Maßnahmen sollten aufeinander abgestimmt sein. Bei einem Neubau achtet Ihr Architekt schon bei Entwurf und Planung auf die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in Ihrer aktuellen Fassung verbindlich für alle Neubauten ist. Neben einer durchdachten Grundrissgestaltung und Gebäudeausrichtung, ist die Einbeziehung solarer Wärme ein wesentlicher Faktor, Energiekosten niedrig zu halten.

Die Sonneneinstrahlung durch die Fenster liefert nutzbare Wärme für jedes Gebäude. Diese Wärmegewinne sind nach Süden am höchsten. Je geringer die Wärmeverluste eines Gebäudes sind, umso deutlicher wird der Beitrag der Sonneneinstrahlung zur Energiebilanz. Die Orientierung der Hauptfensterfläche nach Norden kann die solaren Gewinne um bis zu 30% reduzieren. Es ist also aus energetischen Gründen günstig, die größten Fensterflächen in Südrichtung anzuordnen.

Eine wirtschaftliche, gut dimensionierte Technik für Heizung und Warmwasserbereitung sind das A und O Ihrer späteren Energiebilanz. Weitere Energieeinsparmöglichkeiten bis hin zum Standard eines Passivhauses können Sie mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten besprechen und schon in der Planung vorsehen.

Die zu erwartenden Energiekosten hängen von verschiedenen Faktoren ab: Der wärmetechnischen Qualität der Gebäudehülle,

der Lage einer Wohnung in einem Gebäude (Mehrfamilienhaus / freistehendes Gebäude), den klimatischen Bedingungen des Standortes, der eingesetzten Anlagentechnik, deren Regelbarkeit und Wartung, dem eingesetzten Energieträger sowie dem Verhalten der Gebäude-Nutzer.

Förderprogramme zur Modernisierung von Wohneigentum und aktuell wieder günstige Kredite der KfW-Förderbank können bei energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Umständen in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel Fördermittel). Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Februar 2002 hat der Gesetzgeber Grenzwerte für den Heizenergiebedarf festgelegt. Danach darf der rechnerische Jahresverbrauch für Heizwärme nicht über sieben Liter Heizöl oder Kubikmeter Gas (bzw. 70 Kilowattstunden) pro Quadratmeter liegen. Auch in ihrer novellierten Fassung, die aller Voraussicht nach ab 1. Januar 2008 in Kraft tritt, bleibt die EnEV eine Grundlage für intelligente und effiziente Planung. Ihr Architekt wird Sie fachkundig beraten.

So kann er Ihnen zum Beispiel weitere Alternativen zur gas- oder ölbefeuerten Zentralheizung vorstellen, etwa Heizanlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, die Verwendung von Erdwärme oder der Verwendung von Holzpellets. Ihr Architekt berät Sie darüber, welches System zu Ihrem Haus passt und in der gewählten Lage empfehlenswert ist. Rechnen Sie durch, ob sich für Sie eine Solarthermie oder Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach oder an der Fassade Ihres Hauses bezahlt macht. Neben dem von der Sonne solar erwärmten Warmwasser gilt seit dem 1. Januar 2004 das Energie-Ein-



speise-Gesetz (EEG) für Strom, der durch PV-Anlagen erzeugt wird. Auch hier können zinsgünstige Kredite abgerufen (siehe die Förderinitiative von Bund und KfW-Bank) und lukrative Einspeisevergütungen vom örtlichen Energieerzeuger in Anspruch genommen werden. Eine energieeffiziente Bauweise wirkt in jedem Fall steigenden Kosten für Heizung und Warmwasser entgegen und Investitionen zur Senkung des Energieverbrauchs machen sich deshalb relativ bald bezahlt.

### **Bisher nur für Neubauten: Der Energiebedarfsausweis**

Nach der EnEV 2002 ist für jeden Neubau ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Der Energiebedarfsausweis für Ihr Haus gibt anschaulich Auskunft über die wesentlichen energetischen Kennwerte des Gebäudes, insbesondere den Jahres-Heizenergie- und den Jahres-Primärenergiebedarf, wieder. Diese Daten sind Ergebnisse moderner Berechnungsverfahren, die bei der Festlegung des Wärmeschutzes anzuwenden sind.

Beim Kauf einer fertig gestellten Immobilie steht der Energiestandard des Objekts bereits fest. Der Verkäufer übergibt dem Käufer bei der Abnahme der Immobilie die Baupläne und den Energiebedarfsausweis. Dieser Ausweis dokumentiert die energetische Qualität des Gebäudes und erfasst dessen wesentliche energetische Eigenschaften. Er ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss dem Bauherren oder Käufer ausgehändigt werden. Aussteller ist der Planverfasser, in der Regel also der Architekt. Jeder Käufer sollte

sich für den Energiebedarfsausweis oder die Verbrauchskennwerte ebenso selbstverständlich interessieren wie beim Autokauf für den Verbrauch des Fahrzeugs.

### **Neu: Der Energieausweis – Vergleichbare Energiewerte auch im Bestand**

Die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) wird voraussichtlich am 1. Januar 2008 in Kraft treten. Neu wird damit die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises, auch Energiepass genannt, bei Bestandsgebäuden im Falle von Eigentümer- oder Mieterwechsel von Immobilien und Wohnungen.

#### TIPP

*Zur Senkung Ihres Energieverbrauches und Aufbesserung der Energiebilanz Ihres Gebäudes, gibt es mittlerweile viele Förderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Erkundigen Sie sich nach Bundes- und Landesfördermaßnahmen. Mehr dazu auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz [www.akrp.de](http://www.akrp.de) im Kapitel ‚fürbauherren‘ unter der Rubrik ‚Rat & Hilfe‘.*

[ 1 ] **Wohnhaus in Passivhausqualität** | Kirchheimbolanden 2003 | Dipl.-Ing.e (FH) Thomas Müller und Walter Mizera | Dannenfels

© Thomas Müller und Walter Mizera, Dannenfels

[ 2 ] **Einfamilien-Wohnhaus in Passivbauweise** | Katzweiler 2001 | Dipl.-Ing. (FH) Michael Müller | Katzweiler

© Michael Müller | Katzweiler



Vermieter und Verkäufer verfügen mit diesem Energieausweis für Gebäude über ein zusätzliches Marketinginstrument, denn durch deutlich gestiegene Nebenkostenbelastungen ist „Energieeffizienz“ längst zu einem eigenen Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt geworden.

In Zukunft sollen Käufer und Mieter aus dem Energieausweis einfach ablesen können, ob sie mit „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen müssen. Dies wird eine Entscheidungshilfe bei der Wohnungs- oder Haussuche sein und soll einen objektiven Vergleich verschiedener Objekte ermöglichen. Der Energieausweis dient also zur Information der Verbraucher und soll für mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt sorgen, so, wie es zum Beispiel schon durch eine entsprechende Deklaration bei Elektrogeräten üblich ist. Der Ausweis enthält generelle Modernisierungstipps zu Möglichkeiten der energetischen Verbesserung des Gebäudes und soll so das Energieeinsparpotential der Immobilie aufzeigen.

Der Energieausweis kann von Ihrem Architekten ausgestellt werden und ist zehn Jahre gültig sein. Auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz finden Sie eine Liste von Energieausweis-Ausstellern unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) > Energie. Weitere Berufsgruppen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind, werden in der EnEV benannt.

Die novellierte EnEV, die vermutlich ab 1. Januar 2008 Gültigkeit hat, wird voraussichtlich eine Übergangsregelung enthalten. So wird die Verpflichtung, bei Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Neubauten und dem Gebäudebestand einen Energieausweis vorzulegen, erst Mitte 2008 für alle Wohngebäude bestehen.

#### TIPP

*Mit der Planung eines Gebäudes wird der voraussichtliche Energieverbrauch berechnet.*

*Dieser Rechenwert heißt Energiebedarf. Der Energiebedarf eines Gebäudes wird, genauso wie z.B. der Stromverbrauch in Kilowattstunden, Abkürzung kWh, angegeben. Ein geringer Energiebedarf wird erreicht durch:*

- Kompaktheit des Gebäudes,
- Orientierung der Hauptfensterfläche nach Süden,
- Hohen Wärmeschutz,
- Minimierung des Einflusses von Wärmebrücken,
- Luftdichtheit des Gebäudes und
- Optimierte Anlagentechnik.

#### TIPP

*Mit einer Wärmebildkamera können Sie undichte Stellen, so genannte Wärmebrücken, zum Beispiel an Fenstern und Rollläden auffindig machen. Dies bietet sich speziell bei der Modernisierung von Altbauten an. Solche Kameras können Sie unter anderem bei Ihrem Energieversorger ausleihen.*



Für Nichtwohngebäude, also Industrie-, Gewerbe- und Bürogebäude, gilt voraussichtlich eine verlängerte Übergangsfrist, die erst ab 2009 eine verpflichtende Ausstellung von Energieausweisen vorsieht.

Zu beachten ist allerdings, dass sich allein aus einem errechneten hohen Energieverbrauchskennwert noch keine Ursachen für den hohen Energieverbrauch ableiten lassen. Dazu ist zumindest eine Gebäudediagnose, bspw. durch eine Energieberatung-vor-Ort, erforderlich, die den baulichen Wärmeschutz, die Anlagentechnik (Heizungsanlage und evtl. Lüftungsanlage) sowie das Nutzerverhalten untersucht.

## Energieberatung

Für die Energieberatung-vor-Ort nach BAFA gibt es festgelegte Zuschüsse zu den Kosten in Höhe von 175 Euro für Ein- oder Zweifamilienhäuser und 250 Euro für Wohnhäuser ab 3 Wohneinheiten (Stand: Januar 2007). Sie ermöglicht eine genaue und auf die vorhandene Gebäudesubstanz eingehende energetische Bestandsanalyse Ihres Wohngebäudes. Nach einer genauen Datenaufnahme des Gebäudes vor Ort, erhalten Sie einen umfangreichen Beratungsbericht über:

- Modernisierungsempfehlungen zur Energie- und Heizkostensparnis mit Kostenschätzungen,
- Vorstellung dieser Modernisierungsvarianten mit Umsetzungsmöglichkeiten,
- Hinweis auf öffentliche Förderprogramme und die
- Berücksichtigung Ihrer speziellen Fragen.

Dies alles wird Ihnen dann Ihr Energieberater in einem persönlichen Beratungsgespräch erläutern.

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

Unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) >> Architektenliste/Sachverständige finden Sie zertifizierte Architekten, um eine vom Staat (BAFA) geförderte und umfassende energetische Beurteilung Ihres Wohngebäudes durchführen zu lassen.



*Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz ist Partner der Energiespar-Kampagne des Landes Rheinland-Pfalz*

[ 1 ] **Villa Ruland, ehemaliges „Quartier Normand“** | Speyer 2005 | **Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Bernd Melcher** | Schifferstadt

© Bernd Melcher | Schifferstadt

[ 2 ] **Modulares 1+ Haus** | Rothenbach-Obersayn 2005 | **Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Tino Alexander Fein** | Rothenbach-Obersayn

© Tino Alexander Fein | Rothenbach-Obersayn

[ 3 ] **Passivhaus** | Bobenheim am Berg 2004 | **bau.werk** | Kaiserslautern

© Katja Gittelmann | Kaiserslautern



[ 1 ]



[ 2 ]

## Finanzierung

**N**ur die wenigsten Menschen zahlen ihr Eigenheim aus der Portokasse. Der Normalfall ist die Baufinanzierung durch eine Bank. Sinnvoll ist es, Eigenkapital mit einzubringen. Hinzu kommen unter Umständen staatliche Förderprogramme, die es zu nutzen gilt. Wie in den Kapiteln zuvor gilt auch bei der Finanzierung: Eine sorgfältige Planung und gute Beratung sind das A und O. Schließlich geht es um Ihren Traum vom Eigenheim. Meiden Sie finanzielle Risiken und lassen Sie sich auf keine Wagnisse ein. Steuerliche Ersparnisse sollten nach Möglichkeit als Reserve dienen.

### Kapital – Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Bei der Finanzierung Ihres Bauvorhabens gibt es zwei entscheidende Größen, die ausschlaggebend sind: das vorhandene Eigenkapital und die maximale monatliche Belastung für Ihr Bauvorhaben. Wenn Sie beide Größen genau ermitteln, wissen Sie, was Sie sich leisten können.

Zum Eigenkapital gehören gespartes Geld, Versicherungen, die sich auszahlen lassen, Aktien, Wertgegenstände, Bausparguthaben und Erbschaften. Je höher diese Summe, desto besser. Aber nur in wenigen Fällen reicht das Eigenkapital aus, um die Immobilie auf einen Schlag zu bezahlen. Den Rest müssen Sie über Kredite fremd finanzieren. Experten empfehlen einen Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent der Gesamtbaukosten.

Um herauszufinden, wie hoch der Baukredit und damit die monatliche Tilgung sein dürfen, prüfen Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben. Lebensgewohnheiten sind individuell verschieden. Unterziehen Sie sich aus diesem Grund einer kritischen Selbst-

[ 1 ] **Wohnhaus** | *Zweibrücken*  
**2002** | **Architekten und Innenarchitekten: Prof. Rollmann und Partner** | *Saarbrücken*  
 © Rollmann | Saarbrücken

[ 2 ] **Erweiterung eines Wohngebäudes** | *Kaiserslautern-Dansenberg*  
**2004** | **Architekten: Wehrheim – Friedrich**  
*Kaiserslautern*  
 © Thomas Brenner, Photographie | Kaiserslautern

[ 3 ] **Wohnbebauung** | *Ludwigshafen*  
**2002** | **Seepe und Hund – Freie Architekten**  
*Kaiserslautern und Ludwigshafen*  
 © Seepe und Hund | Kaiserslautern, Ludwigshafen



prüfung und führen Sie mehrere Monate lang ein Haushaltsbuch, in dem Sie Ihre Ausgaben festhalten. So finden Sie heraus, wie viel Geld für monatliche Tilgungsraten beim aktuellen Einkommen übrig bleibt.

Vergessen Sie dabei folgende Posten nicht:

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

Im Prinzip ist es jetzt einfach: Ihr monatliches Netto-Einkommen minus Ihre monatlichen Ausgaben ergeben den Betrag, den Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einsetzen können (ohne Mietkosten!). Rechnen Sie aber nicht zu knapp und gehen Sie auch nicht davon aus, dass Sie künftig sparsamer leben und geringere Ausgaben haben. Kalkulieren Sie eher mit dem Gegenteil, und halten Sie sich Reserven frei. Schließlich wollen Sie in Ihrem neuen Traumhaus ja nicht nur wohnen, sondern auch Ihr Leben genießen.

Bei der Baufinanzierung durch eine Bank stehen Ihnen im Wesentlichen zwei Modelle zur Auswahl:

1) Beim so genannten „Annuitäten-Darlehen“ legen Sie feste Zinssätze entsprechend Ihrer finanziellen Möglichkeiten fest und passen Laufzeit und Zinsfestschreibung individuell an – je nachdem, welchen Betrag Sie finanzieren möchten. Sie zahlen für die gesamte Dauer

der Festschreibungszeit eine gleich bleibende Jahresleistung (daher der Name Annuität aus dem lateinischen „annus“ = das Jahr), die Sie üblicherweise in Monatsraten entrichten.

2) Beim „endfälligen Darlehen“ zahlen Sie den geliehenen Betrag zu einem festgelegten Zeitpunkt in einer Summe zurück. Das hat den Vorteil, dass Sie, statt Tilgungszinsen zu bezahlen, in dieser Zeit Kapital bilden können, indem Sie zum Beispiel in einen Bausparvertrag oder eine Lebensversicherung einzahlen. Natürlich gibt es auch noch Zwischenvarianten wie die Ratentilgung, bei der die Rückzahlungsraten nicht konstant sind. Welche der Varianten für Sie am günstigsten ist, finden Sie am besten im individuellen Gespräch mit einem kompetenten und seriösen Baufinanzierungsexperten heraus. Sie müssen sich bei der Baufinanzierung und Beratung nicht zwangsläufig auf Ihre Hausbank verlassen. Die Angebote unterschiedlicher Kreditinstitute zu vergleichen, ist auf jeden Fall lohnenswert. Auch die Beratung durch bankunabhängige Baufinanzierungsbüros kann erwogen werden. Manche Architekten haben auch Finanzierungsfachleute an ihre Büros angegliedert.

### Fördermittel

Wenn Sie Wohnraum schaffen, bekommen Sie unter Umständen Geld vom Staat. Baukindergeld, Wohnungsbauprämien und vermögenswirksame Leistungen sind staatliche Zulagen für Bauherren, die in der Summe eine erhebliche finanzielle Unterstützung darstellen können. Staatliche Förderprogramme berücksichtigen zum Teil auch die Bauweise. Interessant sind auch die verschiedenen



zinsgünstigen Kredite der KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die besonders bei Energieeinspar- und Gebäudesanierungsmaßnahmen greifen. Weitere Förderprogramme finden Sie auf der Internetseite der Architektenkammer Rheinland-Pfalz [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) im Kapitel ‚fürbauherren‘ in ‚Rat & Hilfe‘ unter Förderung und beim Finanzministerium Rheinland-Pfalz unter [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de).

### Instandhaltungskosten

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

Falls Sie einen Garten haben, freuen Sie sich auf die Gartenarbeit. Sie ist ein schöner und gesunder Ausgleich für Belastungen des Alltags, hilft gegen Stress und muss nicht teuer sein. Der Garten ist eine „Investition“, die Ihnen viel Freude bereiten wird.

## FÖRDERMITTEL

### Baukindergeld

Familien mit Kindern können Baukindergeld beantragen. Die Höhe der Zulage hängt von Bausumme, Bemessungsgrundlage und Einkommen ab. Informationen dazu gibt es beim Finanzministerium Rheinland-Pfalz ([www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de)).

### Die neue Immobilienförderung anstelle der Eigenheimzulage

Seit 1. Januar 2006 gibt es keine Eigenheimzulage mehr, bestehende Förderungen laufen innerhalb der nächsten acht Jahre aus. Da der Erwerb eines Eigenheims als Teil einer Altersvorsorge aber durchaus als sinnvoll erachtet wird, soll er weiterhin staatlich gefördert werden.

Aktuelle Informationen dazu gibt es unter [www.baufoerderer.de](http://www.baufoerderer.de).

### Wohnungsbauprämie (WoP)

Der Staat zahlt Bausparern eine Wohnungsbauprämie (WoP) auf Bauspareinzahlungen. Gegenwärtig gibt es diese Art der Förderung höchstens sieben Jahre lang.

### Vermögenswirksame Leistungen (VL)

Diese zahlen Ihnen viele Arbeitgeber – je nach Tarifvertrag – zusätzlich zu Ihrem Gehalt. Es wird in Form eines Bausparvertrages und/oder einer „Produktivkapitalanlage“ wie Aktienfonds (Investmentsparen) angelegt. Der Staat legt auf diese Einlagen Ihres Arbeitgebers noch einmal die Arbeitnehmer-Sparzulage fürs Bausparen und einen Prozentsatz für das Investmentsparen obendrauf. Sie können beide Anlageformen kombinieren (kumulieren). Ein Angebot speziell für jüngere Menschen, um frühzeitig den Grundstock für das spätere Eigenkapital zu legen.

### Wohnraumförderung von Bundesregierung und KfW-Förderbank

Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung ist zum 1. Januar 2007 mit zusätzlichen Förderanreizen erweitert worden. Neben der verbesserten Darlehensförderung ist eine neue, lukrative Zuschussvariante bei Sanierungsmaßnahmen gestartet worden. Die Förderung der bewährten Maßnahmenpakete sowie der energetischen Sanierung auf Neubau-Niveau gemäß der Energieeinsparverordnung bleibt bestehen. Weitere Informationen zum Ortstarif unter 01801/33 55 77 oder im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de).

### Förderprogramme von Bund, Ländern und Gemeinden

Weitere Mittel gewährt der Staat für Energieberatungen, Solarkollektoren, Biomasse- und Photovoltaikanlagen mit dem Förderprogramm „Erneuerbare Energien“. Informationen und Vordrucke für Förderanträge erhalten Sie beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)) oder bei der Energie Effizienz Offensive Rheinland-Pfalz ([www.eor.de](http://www.eor.de)).



[ 1 ]



[ 2 ]

## Versicherungen

**S**icher ist sicher – das gilt auf Baustellen ganz besonders. Als Bauherr treten Sie in die Pflicht und müssen sich gegen eventuelle Schäden absichern. Aber auch — wenn Ihr Bauprojekt abgeschlossen ist, lohnen sich bestimmte Versicherungen. Eigentum verpflichtet: Deshalb können Sie von Personen, die auf Ihrem Grundstück oder durch Ihre Immobilie zu Schaden kommen, haftbar gemacht werden. Bei der Wahl der geeigneten Versicherungen gilt es, das rechte Augenmaß zu haben – nicht zu viel und nicht zu wenig. Beides kann sonst teuer werden. In bestimmten Regionen lohnen sich eventuell Spezialversicherungen gegen Schäden durch Hochwasser, Sturm, Erdbeben oder andere Naturgewalten. Die Ausmaße der jüngsten Hochwasser- und Sturmkatastrophen belegen dies.

[ 1 ] **Innentreppe eines Einfamilienhauses** | *Bodenheim*  
2002 | **bgf – bickert bordt götz federle architekten**  
*Wiesbaden*

© Dorothee Gödert | Offenbach

[ 2 ] **Wohnhaus mit Garage** | *Vinningen*  
2002 | **Kurt Schwarz, Planungsteam Südwest**  
*Dahn*

© Kurt Schwarz | Dahn



### **Bauherren-Haftpflichtversicherung**

Als Bauherr sind Sie für alles verantwortlich, was auf Ihrer Baustelle passiert – und damit auch haftbar. Wo gehobelt wird, fallen Späne. Da auf Baustellen kräftig gehobelt wird, sind Verletzungen und Sachschäden leider nicht auszuschließen. Bei Unfällen oder Schäden, die nicht durch Fehlverhalten oder Selbstverschulden zustande kommen, können Sie unter Umständen in Haftung genommen werden. Das kann auch schon dann der Fall sein, wenn beispielsweise der Gehweg oder die Straße neben Ihrer Baustelle beim Erdaushub mit Lehm verschmutzt werden und Sie nicht für die Reinigung Sorge tragen.

Deshalb ist dringend anzuraten, dass Sie sich vor dem ersten Spatenstich mit einer Bauherren-Haftpflichtversicherung vor solchen Risiken schützen. Die Versicherungsprämie beträgt je nach Anbieter zwischen 0,04 und 0,08 Prozent der Bausumme und sichert Sie für die gesamte Bauzeit ab, wenn diese zwei Jahre nicht überschreitet.

### **Unfallversicherung der Bauberufsgenossenschaft**

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

Mit der Meldung bei der Bau-Berufsgenossenschaft sind alle Personen, die auf der Baustelle mithelfen, automatisch gegen Unfälle versichert, egal ob sie einen Lohn erhalten oder nicht. Der Schutz erstreckt sich auch auf den Weg von und zur Baustelle. Die Höhe des Versicherungsbeitrags richtet sich nach der Anzahl der verrichteten Helferstunden.

Der Bauherr selbst und sein Ehepartner sind von der Meldepflicht ausgeschlossen und damit auch nicht mitversichert. Sie können sich jedoch freiwillig bei der Bau-BG versichern. Die Alternative dazu ist eine private Unfall- oder Berufsunfähigkeitsversicherung. Überprüfen Sie, welche der beiden Versicherungen preiswerter ist. Wichtiger noch als der Preis, sind jedoch die enthaltenen Leistungen.

### **Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung**

Baustellen sind oftmals leicht zugänglich. Als privater Bauherr sind Sie kaum in der Lage, Ihre Baustelle rund um die Uhr zu sichern. Diebstähle sind auf privaten Baustellen leider keine Seltenheit. Immer wieder verschwinden Werkzeuge, Baumaterialien oder sogar bereits installierte Teile wie Türen, Fenster oder Heizkörper.

Gegen solch kriminelle Dreistigkeiten schützen Sie sich mit der Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung. Diese spezielle Versicherung tritt je nach Anbieter auch bei Schäden durch höhere Gewalt, Fahrlässigkeit oder Böswilligkeit der beteiligten Handwerker oder Vandalismus in Kraft.



[ 1 ]

## Gebäudeversicherung

Sinnvollerweise empfiehlt sich für Hausbesitzer eine (Wohn-)Gebäudeversicherung. Bei fremdfinanzierten Objekten verlangt die Bank ohnehin meist einen Nachweis über eine solche Versicherung (manchmal auch als Feuer- oder Gebäudebrand-Versicherung bezeichnet). Bis vor einigen Jahren war die Gebäudeversicherung sogar in einigen Bundesländern gesetzlich vorgeschrieben. Das zeigt, wie wichtig diese Versicherung ist.

Mit der Gebäudeversicherung sind Sie üblicherweise gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel versichert. Versichert sind grundsätzlich die im Antrag bezeichneten Gebäude, Nebengebäude sowie Garagen. Festeinbauten, die der Nutzung zu Wohnzwecken dienen, sind ebenfalls mitversichert. Die Gebäudeversicherung gilt für Ihre Immobilie schon während der Bauzeit für die oben genannten Schäden.

Neben den versicherten Sachobjekten sind aber auch eine Reihe von anderen Kostenrisiken versichert, wie zum Beispiel

- Aufräumungs- oder Abbruchkosten,
- Kosten, die dadurch entstehen, dass andere Objekte nach einem Schaden bewegt oder geschützt werden müssen, im Fachjargon Bewegungs- oder Schutzkosten,
- Kosten für Maßnahmen (auch erfolglose), die der Versicherungsnehmer zur Abwendung oder Minderung des Schadens für geboten halten durfte, die so genannten Schadenabwendungs- oder Schadenminderungskosten,
- Hotelkosten begrenzt auf 100 Tage mit einer maximalen Tagesentschädigung von 70 Euro bei Unbewohnbarkeit Ihres Eigenheims.

### TIPP

*Achten Sie bei der Auswahl Ihrer Versicherungen rund um Ihre Immobilie nicht nur auf den Preis, sondern vergleichen Sie auch die Leistungen und eingeschlossenen Risiken der jeweiligen Versicherung. Außerdem variieren oftmals auch die Terminologien der einzelnen Versicherungsunternehmen.*

[ 1 ] **Sporthalle Universität | Koblenz-Landau  
2001 | Gerber Architekten  
Dortmund**

© Hans Jürgen Landes | Dortmund



### Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Diese Versicherung ist vor allem für Hausbesitzer oder Vermieter von Wohnraum erforderlich und betrifft die Zeit nach dem Einzug. Damit versichern Sie sich gegen Personenschäden Dritter, die von Ihrem Grund und Besitz ausgehen. Hierzu zählen beispielsweise Unfälle durch nicht geräumte Fußwege, herabfallende Ziegel oder mangelhafte Beleuchtung.

Eine erweiterte Form der Haus-Haftpflichtversicherung ist die Heizöltank-Haftpflicht. Sie ist für Besitzer von Ölheizanlagen dringend zu empfehlen. Falls beim Befüllen der Öltanks einmal etwas daneben geht, können die daraus resultierenden Umweltschäden sehr teuer werden. Bereits geringe Mengen Öl reichen aus, um Gewässer und Trinkwasser zu verseuchen. Verantwortlich wird dafür der Besitzer der Öltanks gemacht.

### Risiko-Lebensversicherung

Die Risiko-Lebensversicherung dient der Absicherung der Finanzierung Ihrer Immobilie. Es empfiehlt sich, eine Invaliditäts-(Berufsunfähigkeits-)Versicherung mit abzuschließen. Wichtig sind diese Versicherungen vor allem für Ihre Angehörigen, Lebensgefährten oder Erben, falls Ihr Einkommen durch Krankheit, Unfall oder Tod gefährdet ist. Für den Fall der Fälle und besonders bei langfristigen Finanzierungen ist die Risiko-Lebensversicherung inklusive der Invaliditätsvorsorge zu empfehlen, um die Abzahlung der Immobilie auch bei verringertem oder wegfallendem Einkommen aufrechterhalten zu können.

### Hausratversicherung

Die Höhe der Hausratversicherung hängt wesentlich vom Wert Ihrer Einrichtungsgegenstände ab. Sie ersetzt Wertgegenstände bei Einbruch, Zerstörung oder Beschädigung und ist zu empfehlen.

- [ 1 ] **Einfamilienhaus in Holzrahmenbauweise** | Remagen  
2001 | Architektin: Dipl.-Ing. (FH) Brigitte Adams | Remagen  
© Friedrich Busam | Berlin
- [ 2 ] **Sanierung und Anbau Schleusenhaus und Remise „Louis-Ufer“** | Landau  
2002/2003 | Architektengemeinschaft  
Claus Dillinger und Thorsten Holch | Landau  
© Stephanie Scholze | Landau
- [ 3 ] **Neubau Bürogebäude als Anbau an das Torhaus am Kastorplatz** | Koblenz  
2002 | Architekten von Canal Architekten und Ingenieure,  
Koblenz  
© Architekten von Canal | Koblenz
- [ 4 ] **Verwaltungsgebäude Gebr. Gienanth Eisenberg GmbH Eisenberg**  
1999 | radius Architekten & Ingenieure | Kaiserslautern  
© Bernhard Friese Fotografie | Pforzheim



[ 3 ]



[ 4 ]

## Büro, Werkstatt, Betrieb

**B**auen für **Handwerk, Handel und Gewerbe**. Ob Sie rationalisieren, umstrukturieren oder erweitern wollen – die konzeptionelle Denkweise der Architekten — und Innenarchitekten ergänzt auch hier Ihren Beratungsbedarf bereits vor der klassischen Planungsphase und verhilft Ihnen zu einer durchdachten Gebäudeplanung.

Von der kleinen Schreinerei bis zur Fabrik reicht das Spektrum der Bauten für Handwerk, Handel, Dienstleistung, freie Berufe und Industrie. Wie bei keiner anderen Bauaufgabe gilt hier das Prinzip des Pragmatismus – die Betriebsgebäude sollen „einfach nur ihren Zweck erfüllen“ und möglichst wenig kosten. Deshalb wird allzu oft auf blasse Standardlösungen von der Stange zurückgegriffen. Ob diese Gebäude dann jedoch organisatorisch für den eigenen Betriebsablauf optimal sind, wird leicht vernachlässigt.

Viele der im vorangegangenen Text beschriebenen Schritte auf dem Weg zur eigenen Immobilie lassen sich auch auf Planung, sowie An-, Aus- oder Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes übertragen. Eventuell haben auch Sie sich früher oder später mit Planungen zum gewerblichen Bauen auseinander zu setzen. Deshalb sei an dieser Stelle ein kurzer Abriss zu einigen wichtigen Überlegungen und Prinzipien erlaubt.

### **Optimale Betriebsabläufe durch Gebäudeplanung**

Die Optimierungsmaßnahmen Ihrer Betriebsabläufe, Produktionsprozesse, Verwaltungsabläufe und Kommunikationswege müssen ein integriertes Konzept bilden. Wird der Architekt oder der Innen-



architekt frühzeitig in die Organisationsplanung eingebunden, können sinnvolle Grundsatzentscheidungen zur geeigneten Bauart, zur Anordnung der Geschäftsbereiche und Nutzungszonen – auch unter Berücksichtigung späterer Umnutzung, ja schon zur Grundstückswahl – getroffen werden.

Im Einzelfall rät Ihnen der Architekt vielleicht sogar von einem vollständigen Neubau ab und erkennt viel ökonomischere Lösungen in bestehenden Gebäuden für Ihren Bedarf.

Gute Gestaltung ist keine Kostenfrage. Es kommt nicht auf teure Materialien, außergewöhnliche Konstruktionen oder lautes Auftrumpfen an. Zielsetzung jedes neuen Baus – ob für Handwerk, Handel, Dienstleistung, freie Berufe oder Industrie – sollte es sein, die

eigene Identität aus dem Nutzungsanspruch und der jeweiligen örtlichen Situation zu entwickeln. Gute, angemessene, einfache Architektur kann neue Kunden ansprechen oder sichert einen stabilen Kundenstamm, der auf Zuverlässigkeit und Realitätssinn Wert legt. Positive Erscheinung und soziale Kompetenz werden honoriert.

Neben sicheren Arbeitsplätzen und einem guten Einkommen steigern funktional geplante Arbeitsplätze in angenehm gestalteten Räumen die Zufriedenheit der Mitarbeiter. Sie fördern Ihre Leistungskraft und folglich die Produktivität der Firma. Die Motivation der Mitarbeiter dient auch der Identifikation mit dem Unternehmen, was die Einsatzbereitschaft sichert. Das attraktive Arbeitsumfeld hilft wesentlich dabei, qualifiziertes Personal zu finden und zu halten. Ein ursächlicher Zusammenhang führt von verantwortungsvoller Architektur und Innenarchitektur zur Professionalität des Personals, zur Qualität des Produkts und zu wirtschaftlichem Erfolg, was wiederum zur Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens beiträgt.

### Architektur als Marketinginstrument

In der starken Konkurrenzsituation am Markt werden Produkte und Dienstleistungen immer austauschbarer. Die Diskussion um Corporate Identity und neue Unternehmenskultur zeigt, dass dem Erscheinungsbild eines Unternehmens in seinem wirtschaftlichen Wettbewerb eine große Bedeutung zugemessen wird. Gewerbebauten und ihre Umgebung sind ein wichtiger Faktor für das Firmenimage.

[ 1 ] **Service-Center der GEWOGE** | Ludwigshafen  
2003 | **Arbeitsgemeinschaft ASW Allmann Sattler Wappner Architekten** | München und **BAUerplan** | Ludwigshafen

© Allmann Sattler Wappner Architekten | München

[ 2 ] **Service-Center der GEWOGE** | Ludwigshafen  
2003 | **Arbeitsgemeinschaft ASW Allmann Sattler Wappner Architekten** | München und **BAUerplan** | Ludwigshafen

© Allmann Sattler Wappner Architekten | München

[ 3 ] **Ausbau eines Lofthauses mit Wohneinheiten und Großraumbüro**  
2002 | **De Fries Architekturbüro** | Kaiserslautern

© Bernhard Friese Fotografie | Pforzheim



[ 3 ]

Unternehmen – gerade mittelständische – erkennen verstärkt, dass ein Umsetzen funktionaler Betriebsstrukturen in überzeugende architektonische Lösungen Ausdruck einer neuen Unternehmenskultur sein können. Beispiele von gestalterisch und funktional guten Lösungen für Verwaltungs-, aber auch Betriebs- und Produktionsgebäude zeigen, dass gerade erfolgreiche Unternehmen Form, Design und Architektur zu einem unverwechselbaren Profil im Rahmen ihrer Marketingstrategie nutzen.

### **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

Unternehmer wollen kostengünstige Lösungen für Ihre Investitionen. Die Beauftragung eines Architekten erbringt verantwortungsvolle und nachhaltige Baumaßnahmen. Nicht immer ist die kurzfristige

Einsparung die richtige Lösung. Die langfristige Kalkulation der Betriebskosten muss berücksichtigt werden, denn die Herstellung des Gebäudes macht nur 20 % der Kosten aus, die während der ganzen Lebensdauer der Immobilie anfallen. Die Integration fortschrittlicher Energie- und Klimatechniken bringt große Einsparpotentiale im laufenden Betrieb. Wartungsfreundliche und reparable Konstruktionen, Oberflächen, die sich reinigen lassen oder flexible Raumkonzepte, die Veränderungen zulassen, sind wichtige Faktoren der Folgekostenberechnung. Vorausschauende gründliche Planung begünstigt auch die Vermietbarkeit oder den Verkauf der Betriebsimmobilie.



## Die Arbeit des Architekten

**D**er Architekt setzt sich voll und ganz für die Belange des Bauherren ein – er ist sein Gestalter, Berater, Konstrukteur und Manager. Er bringt die Wünsche des Bauherren mit den Bauvorschriften, den örtlichen Satzungen und vor allem mit dem zur Verfügung stehenden Budget in Einklang. Er berücksichtigt die Möglichkeiten des kostengünstigen Bauens, indem alle Planungsentscheidungen und die möglichen Alternativen rechtzeitig ins Verhältnis zu den damit verbundenen Kosten gesetzt werden. Planungen nach dem neuesten Stand der Technik zum energiesparenden Bauen lässt der Architekt ebenso wie aktuelle Fördermaßnahmen in die Planung des Bauvorhabens einfließen.

Der Architekt entwirft Lösungsmöglichkeiten und hilft dabei, den Bedarf zu konkretisieren. Dann zeichnet er die Pläne, fügt die Nachweise anderer Fachingenieure bei (Standsicherheit, Wärmeschutz, Schallschutz...), holt – falls nötig – das Einverständnis der Nachbarn ein, legt den Bauantrag bei der Behörde vor und arbeitet Auflagen und Änderungswünsche der Behörde ein. Ihr Architekt schreibt die unterschiedlichen Bauleistungen aus, beauftragt, koordiniert und überwacht die ausführenden Firmen, setzt Termine und Fristen, behält die Gewährleistung im Auge und dokumentiert am Ende den Bau.

Beim Planen und Realisieren eines Gebäudes müssen die unterschiedlichsten Wünsche und Erfordernisse gegeneinander abgewogen werden. Die fertig gezeichneten Pläne sind das Ergebnis etlicher konstruktiver Lösungsschritte, basierend auf den Wünschen des Bauherren, seinem Finanzierungsrahmen, der Lage und Beschaffenheit seines Baugrundstückes, dem Bebauungsplan, dem von

Bund und Ländern geschaffenen Baurecht, dem Nachbarschaftsrecht, dem Natur- und Landschaftsschutz und den kommunalen Bestimmungen (die Liste könnte weiter fortgesetzt werden).

Die Pläne als Grundlage des Bauvorhabens sind also nicht alles und noch nicht einmal der überwiegende Teil der Architektenleistung. Diese beginnt viel früher und reicht sehr viel weiter – Ihr Architekt begleitet Sie kompetent und von Anfang an durch Ihr Bauvorhaben.

[ 1 ] **Rollstuhlgerechter Wohnhaus-Anbau** | Mainz  
2002 | Dipl.-Des. (FH) Barbara Rieke-Güntsche  
Mainz

© Barbara Rieke-Güntsche | Mainz

[ 2 ] **Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses** | Kordel  
2003 | Innenarchitekt: Dipl.-Des. (FH) Ingbert Schlitz  
Kordel

© Ingbert Schlitz | Kordel



## Innenarchitektur

**W**enn Sie Umnutzungen im Bestand vornehmen möchten oder einfach nur die unmodernen Firmenräume Ihres Vorgängers in einen modernen, qualitätsvollen Arbeitsbereich verwandeln wollen: Innenarchitekten sind Spezialisten für die gestaltende und funktionelle Planung von Innenräumen. Sowohl im Neubau als auch im bestehenden Gebäude, für den öffentlichen, geschäftlichen und privaten Bereich, setzen Innenarchitekten die individuellen Bedürfnisse und Wünsche der Nutzer von Räumen und Produkten im Hinblick auf Funktionalität und Raumempfinden um.

Hierbei spielen künstlerisch-ästhetische Mittel, wie Material, Licht und Farbe, technische Aspekte wie z. B. der Raumakustik und des Raumklimas, aber auch wirtschaftliche und ökologische Aspekte eine große Rolle.

Egal, welche Pläne zur Umnutzung oder Neugestaltung Sie haben – der versierte Innenarchitekt an Ihrer Seite hilft Ihnen bei der Gestaltung von Läden, Praxen, Restaurants und Hotels, Büros und Messeständen, Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern, Geschäftsräumen und Privatwohnungen. Ausgewiesene Innenarchitekten als Mitglieder der Architektenkammer besitzen eine Bauvorlageberechtigung für die mit ihren Berufsaufgaben verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden. Darunter fallen Sanierungen und Modernisierungen bzw. Um- und Ausbauarbeiten.

Sie versetzen Wände im Inneren, lassen Verbindungen mit neuen Treppen erstehen, modernisieren Haustechnik oder gestalten eine werbewirksame Fassade. Mit ihren fundierten Kenntnissen über Farbe, Licht, Materialien und deren Gesamtwirkung sind sie die idealen Partner für raumbildenden Ausbau, Möbeldesign oder Umbau ihrer Immobilie. Innenarchitekten können Räume völlig neu aufteilen und erscheinen lassen und ziehen so eine breitere Aufmerksamkeit

auf sich. Dabei behält der Innenarchitekt nicht nur Brandschutzvorschriften, Denkmalaufgaben, Gestaltungssatzungen immer im Blick, sondern auch das Budget seines Bauherren.

Die Kompetenzen von Innenarchitekten liegen in einer umfassenden Betreuung von Bauvorhaben. Sie beraten, planen und entwerfen, ermitteln die Baukosten, erarbeiten den Bauantrag und übernehmen die Bauüberwachung des Bauvorhabens.

[ 1 ] **Rollstuhlgerechter Wohnhaus-Anbau** | Mainz  
2002 | Dipl.-Des. (FH) **Barbara Rieke-Güntsche** | Mainz

© Barbara Rieke-Güntsche | Mainz

[ 2 ] **Fensterocke eines neu gebauten Wohnhauses**  
Bernkastel-Kues  
2004 | **Innenarchitektin: Dipl.-Des. (FH) Annette Bartsch**  
Bad Neuenahr

© Annette Bartsch | Bad Neuenahr



## Freiraum und Außenwirkung

Jedes Bauwerk hat auch sein Umfeld auf seinem Grundstück, zumindest einen Vorplatz. Garten- und Landschaftsarchitekten bieten hier sorgfältig abgestimmte Lösungen zu einem überzeugenden Gesamtbild. Ein Innenhof oder eine Terrasse als Pausenbereich für die Mitarbeiter lässt sich in einen Außenbereich mit Aufenthalts- und Erholungsqualität verwandeln.

Gerade durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung bleibt er pflegeleicht und erlaubt eine dauerhafte Nutzung durch Mitarbeiter und Besucher. Bereits die Überarbeitung vorhandener Wege, freier Flächen und Grünzonen eines Areals kann aus einzelnen Zweckbauten ein gestalterisches Ensemble machen. Landschaftsarchitekten tragen dazu bei Umgebung besser zu nutzen, indem sie neue oder bereits bestehende Gewerbegebiete attraktiv zu gestalten wissen. Sie betten Hochbauten in harmonische Anlagen ein, begrünen Fassaden, Dächer, Foyers, Parkdecks und verwandeln den eventuell nötigen Löschteich in ein wertvolles Biotop. Alles Aufgaben, die sie auch für den privaten Bauherren erledigen.

Nicht zuletzt dienen die Maßnahmen dazu, der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft nachzukommen. Landschaftsarchitekten bilanzieren die Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen und gleichen sie mit den Anforderungen der Aufsichtsbehörde bzw. mit den Festsetzungen des

Bebauungsplans ab. Eine angemessene Freianlagenplanung verbessert die Einbindung in den städtischen oder landschaftlichen Kontext und kommuniziert Umweltbewusstsein.

[ 1 ] Freiraumgestaltung Deutsche Bischofskonferenz | Bonn  
2001 – 2003 | Bierbaum.Aichele.Landschaftsarchitekten  
Mainz

© Bierbaum Aichele | Mainz



# Stadtplanung

**S**tadtplanerinnen und Stadtplaner sind eine eigenständige Berufsgruppe, die insbesondere städtebauliche Planungen erarbeitet. Schwerpunkte der Arbeit sind meist — kommunale Planungen zur Stadt- und Ortsentwicklung, die nachfolgende rechtliche Umsetzung in Flächennutzungs- und Bebauungspläne und die darauf aufbauende Objektplanung zur Umsetzung städtebaulicher Leistungen.

Darunter fällt bspw. die Gestaltung von Straßen und Plätzen und des privaten Wohnumfeldes, stadtgestalterische Beratung bei Einzelprojekten oder Erläuterungen zu Gestaltungssatzungen.

„Stadt braucht Stadtplaner“, um die zum Teil konkurrierenden Ansprüche an den öffentlichen und privaten Raum aus Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit, Verkehr, Ver- und Entsorgung zu analysieren und darauf aufbauend Lösungen aufzeigen zu können.

Neben der Erstellung von Raumordnungs- und Landesplanungen, Raumordnungs-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind Stadtplaner auch bei vorbereitenden Untersuchungen zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen tätig. Die Stadt- und Ortsentwicklungsplanungen und weitere Städtebauliche Rahmenpläne sind ein Teil daraus.

Der Überblick über die Gesamtlage der Entwicklung eines Gebietes verleiht dem Stadtplaner die Fähigkeit zur interdisziplinären Koordination und Projektsteuerung. Im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen oder Standortuntersuchungen geben Sie Gutachten ab.

[ 2 ] **Blick über die Mainzer Altstadt**

© Kristina Schäfer | Mainz



## Architektenwettbewerb

**E**in guter Weg zur besten Lösung. Nicht nur öffentliche oder gewerbliche Bauherren können sich dieser kreativen Ideenfindung in der Entwurfsphase bedienen — und davon profitieren. Um verschiedene Vorschläge zu erhalten, können Sie mehrere Architekten mit Alternativentwürfen einbeziehen. Die Teilnehmer bei solch einem Architektenwettbewerb stehen in Konkurrenz um das Angebot bestmöglicher Qualität, wobei jeder versuchen wird, den besten Entwurf für Sie zu finden. Und das kommt Ihrem Projekt zugute.

Aus diesen unterschiedlichen Entwürfen können Sie sich dann den für Sie optimalen heraussuchen und mit dem Architekt den weiteren Bau Ihres Objektes durchführen. Wie Untersuchungen gezeigt haben, verringern sich die ursprünglich angenommenen Baukosten um bis zu sechs Prozent, wenn im Vorfeld ein Wettbewerb stattgefunden hat. Die Architektenkammer bietet Ihnen Informationen zum Wettbewerbsverfahren und unsere Wettbewerbsberater helfen Ihnen unentgeltlich bei der Vorbereitung.

Die Mehrkosten und der Mehraufwand für einen Architektenwettbewerb zahlen sich aus durch die angebotenen alternativen Lösungsvorschläge.

[ 1 ] Jury zum Architekturpreis | Mainz

© Kristina Schäfer | Mainz

[ 2 ] Modell zum gekürten Entwurf, Bauteam-Wettbewerb  
Mainz

Doss und Over, Architekten und Ingenieure GmbH | Mainz

© Günter Flock



## Fachbegriffe

Um eine **Baugenehmigung** zu erhalten, muss beim Bauamt meist in dreifacher Ausfertigung ein **Bauantrag** mit den notwendigen **Bauvorlagen** (Pläne und Anträge) eingereicht werden. Diese müssen sowohl vom Bauherren als auch von einem vorlageberechtigten Architekten unterschrieben werden.

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

**Belichtung** meint den natürlichen Lichteinfall, z.B. durch ein Fenster, ein Oberlicht oder andere Öffnungen in einem Gebäude.

Der **Bruttorauminhalt** bezieht sich auf die Rohbauabmessungen eines Raumes in m<sup>3</sup>.

Von einem **Drei-Liter-Haus** spricht man, wenn zur Beheizung des Gebäudes pro Jahr und Quadratmeter nicht mehr als drei Liter Heizöl bzw. entsprechende Kubikmeter Gas verbraucht werden.

Energie, die „ins Haus reingeht“, die **Endenergie**, setzt sich zusammen aus Heizwärme- und Warmwasserbedarf, Heizwärme- und Warmwassererzeugungs- und -verteilterverlusten sowie Speicherverlusten in unbeheizten Heizkellern.

Der **Energiebedarfsausweis** als Bestandteil des Bauantrages soll in anschaulicher Darstellung die wesentlichen energetischen Kennwerte eines Gebäudes, insbesondere den Jahres-Heizenergie- und den Jahres-Primärenergiebedarf, ausweisen. Diese Daten sind bei der Festlegung des Wärmeschutzes anzuwenden sind.

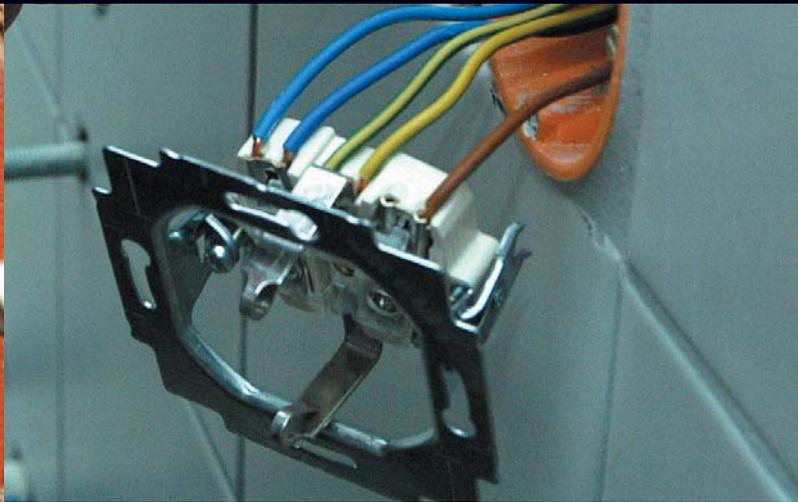
Der voraussichtlich ab Januar 2008 bei einem Nutzerwechsel verbindlich zu erstellende **Energieausweis/Energiepass** stellt den energie-technischen Zustand eines Gebäudes dar. Er ermöglicht so bei einem Besitzer- oder Mieter-Wechsel einen Vergleich des Energieverbrauchs.

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

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

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

**Fachwerk** ist eine traditionelle Holzbauweise. Bei dieser Skelettkonstruktion werden die Druckkräfte durch Holzbalken übertragen.



Die Balkenkonstruktion im Außen- und Innenbereich wird mit Baumaterialien ausgefüllt. Dazu benutzte man früher ein Holzgeflecht, Stroh und Lehmwurf, heute auch Ziegel oder andere Mauersteine.

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

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

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

**Heizwärmebedarf** ist der Wärmebedarf für das beheizbare Innenvolumen ab dem Heizkörper, bzw. der Wärmequelle (gerechnet ohne Verteilerverluste über Rohre im kalten Keller oder Verwertung des Energieträgers im Heizkessel).

**HOAI** (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) ist eine bundesweit einheitliche gesetzliche Regelung der Honorare von Architekten und Ingenieuren, an die sich diese Berufsgruppen bei ihrer Honorar-Rechnungsstellung für ihre Tätigkeiten halten müssen.

Das **KfW 40/60 Energiesparhaus** zeichnet sich durch einen äußerst niedrigen Jahres-Primärenergiebedarf von 40 bzw. 60 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche aus, der durch Kombination verschiedener

Maßnahmen erreicht wird. Bspw. durch hoch gedämmte Außenhülle, Minimierung von Wärmebrücken, kontrollierte Lüftung, hohe Luftdichtigkeit, thermische Solaranlage, energieeffiziente Haustechnik. Der KfW 40/60 Standard ist auch bei Zwei-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie im Bestand zu erreichen.

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

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

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

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

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



Ein **Niedrigenergiehaus** erfüllt die seit 1.1.2002 bindend vorgegebenen Werte der Energieeinsparverordnung (EnEV). Konkret: Je nach Gebäudegeometrie höchstens 7 bis 9 Liter Heizöl Verbrauch pro m<sup>2</sup> im Jahr.

Das **Niedrigenergiehaus im Bestand** wird durch spezielle energetische Sanierungsmaßnahmen bei einem bestehenden Gebäude in Anlehnung an den Neubaustandard gemäß EnEV erreicht.

Beim **Nullenergiehaus** erfolgt die Versorgung autark ohne Nutzung fossiler Energie. Die benötigte Energie wird regenerativ erzeugt.

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

Ein **Passivhaus** kommt meist ohne aktive Heizanlage aus und nutzt sehr stark passive Solargewinne. Der Heizwärmebedarf eines Passivhauses muss unterhalb von 15 kWh/m<sup>2</sup> liegen, was etwa 1,5 Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Jahr entspricht

Ein **Preisspiegel** dient der übersichtlichen Darstellung von Angeboten nach einer Ausschreibung. (siehe auch Seite 26)

**Primärenergie** bezeichnet Energieträger/Rohstoffe, die in der Natur vorkommen und technisch noch nicht umgewandelt und transportiert worden sind (wird ermittelt aus Endenergie x Primärenergiefaktor des Energieträgers; Bspw. Heizöl = 1,08; Heizstrom = 2,72).

Der **Rohbau** umfasst alle Gewerke bis inklusive Dachstuhl. Dazu gehören Betonarbeiten, Mauerarbeiten, der Einbau von Betonstufen sowie das Errichten des Dachstuhls. Traditionell wird die Beendigung des Rohbaus mit der Feier des Richtfests begangen.

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

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

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

**VOB** = Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (siehe Seite 26)

**Wärmebrücken** sind Stellen in der Außenhülle eines Bauwerks, an denen die Wärme aus dem Gebäudeinnern leichter abfließen kann als bei der umgebenden Fläche. Beispiele sind Rollladenkästen, Fensterlaibungen und Raumecken.

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



## Rechenbeispiel

### Modellhaftes Beispiel für die Finanzierung eines Darlehens über 160.000 Euro:

Ein Bauherr will eine Eigentumswohnung kaufen und umbauen. Sieht man von Bausparprämien und staatlichen Zuschüssen ab, bspw. für energetische Modernisierungsmaßnahmen (KfW-Darlehen), könnte eine Baufinanzierung über ein Darlehen bei einem Kreditinstitut wie folgt ablaufen. Die gesamten Kosten belaufen sich auf 200.000 Euro. Üblicherweise wird empfohlen, 20 % dieser Summe, also 40.000 Euro, als Eigenkapital einzusetzen. Diese Summe hat der Bauherr mittels Bausparvertrag als Eigenkapital angespart und zur Verfügung. Um eine möglichst niedrige monatliche Belastung, aber auch ein konstantes Zinsniveau und damit konstante Raten zu gewährleisten, entschließt sich der Bauherr für eine Zinsfestschreibung von 20 Jahren. Außerdem will er nach 20 Jahren schuldenfrei sein. Zu Zeiten niedriger Zinssätze ist eine möglichst lange Festschreibung zu empfehlen.

Der Nominalzinssatz beträgt im Beispiel 5,16 %. Nominal heißt: der tatsächlich zu bezahlende Darlehenszins. Um nach 20 Jahren alle Schulden bezahlt zu haben, ergibt sich ein Tilgungssatz von 2,87 %. Je höher der Tilgungssatz, desto schneller lässt sich ein Darlehen zurückzahlen, desto höher sind jedoch auch die monatlichen Raten.

Im Beispiel zahlt der Bauherr konstant 12.843,20 Euro jährlich zurück, was einer monatlichen Rate von 1.070,27 Euro entspricht. Ein Teil der monatlichen Rate wird zunächst zur Deckung der Zinsen (Zinsanteil) verwendet, der verbleibende Rest zur Tilgung des Darlehens (Tilgungsanteil). Der Tilgungsanteil erhöht sich von Monat zu Monat in dem Maße, wie sich der Zinsanteil durch die fortschreitende

Tilgung des Darlehens ermäßigt. Zahlt der Schuldner anfangs mehr Zinsen als Tilgung, so dreht sich dieses Verhältnis im Laufe der Zeit um und irgendwann wird der Tilgungsanteil höher als der Zinsanteil.

Nach 20 Jahren ist die Schuld komplett beglichen und die Eigentumswohnung gehört endgültig dem Bauherren.

#### BEISPIELRECHNUNG

<b>Gesamtkosten</b>	<b>200.000 Euro</b>
Eigenkapital	40 000 Euro = 20 % der Gesamtkosten
Darlehensbetrag	160 000 Euro = 80 % der Gesamtkosten
Zinsfestschreibung	20 Jahre
Zinssatz (nominal)	5,16 %
Tilgung	2,87 %
Rate pro Jahr	12 843,20 Euro
Rate pro Monat	1 070,27 Euro
Zinsen im 1. Monat	688,00 Euro
Tilgung im 1. Monat	382,27 Euro
<b>Restschuld nach 20 Jahren</b>	<b>0 Euro</b>



## Das Internetangebot

**M**it der Maus zum Haus. Viele weitere nützliche Informationen rund ums Planen und Bauen finden angehende Bauherren auf den Internetseiten der Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) gelangen Sie direkt in den Bauherrenbereich unserer Internetseiten.

Sie wollen mehr wissen zu Wohnwertförderung, Nachbarschaftsrecht oder Modellprojekten des Seniorenwohnens? In der Rubrik *„fürbauherren“* finden Sie Antworten. Sie möchten wissen, welche Architekten es in Ihrer näheren Umgebung gibt? Dort finden Sie eine Architektenliste, die Ihnen aus allen Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern in Rheinland-Pfalz diejenigen in Ihrer Nachbarschaft herausfiltert. Die *„Tätigkeitsschwerpunkte“* helfen Ihnen, regional den Experten oder die Expertin für Ihre Bauaufgabe zu finden.

Der Keller ist feucht, der Putz bröckelt? Sachverständige der unterschiedlichsten Fachgebiete rund ums Bauen finden Sie ebenfalls in der Rubrik *„Architektenliste“*. Die *„architektouren“* zeigen als kleines rheinland-pfälzisches Architektur-Archiv die Programme des *„Tages der Architektur“* aus den vergangenen Jahren und unter [www.diearchitekten.org](http://www.diearchitekten.org) gibt es jeweils aktuell das Programm für den jährlichen Tag der Architektur und die Woche der Baukultur Ende Juni.

Ihre eigenen Internetseiten präsentieren die Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner im Kapitel *„fürbauherren“*, in dem auch die einzelnen Berufsgruppen beschrieben sind.

Viel Spaß beim Surfen wünscht  
Ihre Architektenkammer Rheinland-Pfalz.



Infos: 0 61 31-99 60-0

### Mit der Maus zum Haus.

Seitenweise Bauherren-Infos unter:  
[www.architekten-rheinland-pfalz.de](http://www.architekten-rheinland-pfalz.de)  
**Bauen mit Plan:**

die architekten



## Adressen & Links

### **Architektenkammer Rheinland-Pfalz**

Hindenburgplatz 2–6 | 55118 Mainz  
 Telefon: (0 61 31) 99 60-0  
 Fax: (0 61 31) 61 49 26  
 E-Mail: lgs@akrp.de  
 Internet: www.diearchitekten.org

Energiesparberatung/„Vor-Ort-Beratung“  
 und regenerative Energien:

### **BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle**

Frankfurter Strasse 29–35 | 65760 Eschborn  
 Telefon: (0 61 96) 9 08-625  
 Fax: (0 61 96) 9 08-800  
 E-Mail: solar@bafa.de  
 Internet: www.bafa.de > Energie

Versicherungen:

### **Bau-BG Bau-Berufsgenossenschaft Frankfurt am Main**

An der Festeburg 27–29 | 60389 Frankfurt am Main  
 Telefon: (0 69) 47 05-0  
 Fax: (0 69) 47 05-888  
 E-Mail: info@bg24.bgnet.de  
 Internet: www.bau-bgfrankfurt.de

Energiesparendes Bauen und Modernisieren,  
 Infos zum Energiepass:

### **dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH**

Chausseestrasse 128 a | 10115 Berlin  
 Telefon: (0 30) 72 61 65 6-99  
 E-Mail: info@deutsche-energie-agentur.de  
 Internet: www.deutsche-energie-agentur.de

Generationenübergreifendes Wohnen,  
 neue Wohnformen, Wohnen im Alter  
**zb: zentrumbaukultur rheinland-pfalz**

Kaiserstraße 58 | 55116 Mainz  
 Telefon: (0 61 31) 99 60-36  
 Fax: (0 61 31) 99 60-60  
 E-Mail: info@zentrumbaukultur.de  
 Internet: www.zentrumbaukultur.de

Institut für Erhaltung und Modernisierung  
 von Bauwerken e.V.:

### **Kompetenzzentrum „kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“**

Salzufer 14 | 10587 Berlin-Charlottenburg  
 Telefon: (0 30) 3 99 21-88  
 Fax: (0 30) 3 99 21-889  
 E-Mail: kompetenz@iemb.de  
 Internet: www.kompetenzzentrum-iemb.de

Zinsgünstige Darlehen:

### **KfW Bankengruppe**

Palmengartenstrasse 5–9 | 60325 Frankfurt  
 Telefon: (0 18 01) 24 11 24 (*zum Ortstarif*)  
 Fax: (0 69) 74 31-29 44  
 E-Mail: infocenter@kfw-mittelstandsbank.de  
 Internet: www.kfw-foerderbank.de

Fördermittelübersicht RLP:

### **Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz** Bereich Bauen und Wohnen

Kaiser-Friedrich-Strasse 5 | 55116 Mainz  
 Telefon: (0 61 31) 16-0  
 Fax: (0 61 31) 16-43 31  
 E-Mail: poststelle@fm.rlp.de  
 Internet: www.fm.rlp.de



# Impressum

## Herausgeber

Architektenkammer Rheinland-Pfalz © 2004, Hindenburgplatz 2–6,  
55118 Mainz, Telefon 0 61 31. 99 60-0, Fax 0 61 31. 61 49 26, E-Mail lgs@akrp.de,  
Internet www.diearchitekten.org

## Redaktion

Projektgruppe „Publikationen“ des Ausschusses Öffentlichkeitsarbeit der Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen: Alfons Hillebrand, Günther Schreiber, Birgit Schwarzkopf, Christoph Usener  
(Vors.); Christof Rose

## Redaktionelle Überarbeitung Rheinland-Pfalz

Arbeitsgruppe „Bauherrenhandbuch“ des Ausschusses A2 für Architektur, Umwelt und Bautech-  
nologie und des Ausschusses A5 für Öffentlichkeitsarbeit der Architektenkammer Rheinland-  
Pfalz: Christine Fischer, Markus Hille, Karl Heinz Schmitt; Kathrin Jäschke (Landesgeschäftsstelle)

## Copyright

© Architektenkammer Rheinland-Pfalz, 4. überarbeitete Auflage 2007  
Hindenburgplatz 2–6, 55118 Mainz, Telefon 0 61 31. 99 60-0, Fax 0 61 31. 61 49 26,  
E-Mail lgs@akrp.de, Internet www.diearchitekten.org

ISBN 3-927517-25-9

## Grafik-Design, Layout, Satz

Agentur 42 | Konzept & Design, Mainz

## Druck

Druckerei Schwalm GmbH & Co. KG, Mainz

## Fotos

Soweit nicht anders angegeben, wurden die Fotos von Kristina Schäfer, Mainz, aufgenommen.

## Redaktioneller Hinweis

Im Interesse der Leserinnen und Leser dieser Publikation wird dem Textfluss und einer  
guten Lesbarkeit höchste Priorität eingeräumt. Die Formulierung Architekt, Innenarchitekt, Land-  
schaftsarchitekt und Stadtplaner, sowie Bauherr schließt die männliche, wie auch die weibliche  
(Berufs-)Bezeichnung mit ein.

Wir danken der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen für die Möglichkeit, das dort erarbeitete  
Bauherrenhandbuch textlich zu übernehmen und für die Bauherreninformation in Rheinland-Pfalz  
zu nutzen.

[ 1 ] **Luftbild, Bebauung an der »Wasserkante« auf dem Petrisberg,  
Landesgartenschau | Trier  
2004**

© Landesgartenschau Trier 2004 GmbH

Infos: [www.bauausstellung.Petrisberg.de](http://www.bauausstellung.Petrisberg.de)



## Fotos

### Fotonachweis Titel:

- Wohnpark am Betzenberg in Kaiserslautern (2000), Architekten: AV 1 Architekten Butz Dujmovic Schanné Urig, Kaiserslautern; © Michael Heinrich, München.
- Errichtung eines Büropavillons (2003), Architekten: Dipl.-Ing. Martin Kerbeck, Wachenheim; © Stefan Peters, Architekt.
- Niedrigenergie-Villen in Nieder-Olm (2001), Architekt: Dipl.-Ing. Wolfgang Schuska, Böblingen; © Architekt.
- Wohnhausanbau und Sanierung in Koblenz (2002); Architektin: Dipl.-Ing. Hildegard Schwaab, Koblenz; © Architekt.
- Schwimmteich Linderhohl in Höhr-Grenzhausen (2000); Landschaftsarchitekt: Dipl.-Ing. Günther Quentin, Adelebsen; © Landschaftsarchitekt.
- Haus einer Ägyptologin in Dierdorf (2002), Architekt: Dr.-Ing. Hans H. Heydorn, Dierdorf; © Architekt.
- Frisörsalon Thiel (2004), Architekt Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Schmitt und Innenarchitektin Dipl.-Des. (FH) Katrin Schmitt, Trier; © Karl-Heinz Schmitt, Trier.
- Rollstuhl-gerechter Wohnhausanbau in Mainz (2002), Innenarchitektin/Architektin: Dipl.-Des. (FH) Barbara Rieke-Güntsche, Mainz, Beratung Architektur: Dipl.-Ing. Peter Güntsche; © Innenarchitekt.
- Altes Gefängnis · Studentenwohnheim und Ladenzeile · in Landau (1996 und 1998); Architekten: Felix, Hennel & Partner, Landau/Karlsruhe; © Siegfried J. Gagnato, Stuttgart.
- Garten und Meditationshaus in Stackeden-Elsheim (1997/1998); Landschaftsarchitekten: Bierbaum.Aichle.Landschaftsarchitekten, Mainz; Innenarchitekt/Architekt: Dipl.-Des. (FH) Jürgen Hill, Mainz; © Prof. Dieter Leistner, Mainz/Würzburg.
- Bürgerhaus Dolles in Bodenheim (2004), Innenarchitekten/Architekten: PGM, Dipl.-Des. (FH) Jürgen Hill und Prof. Gerhard Meerwein, Mainz; © Prof. Dieter Leistner, Mainz/Würzburg.
- Alte Mühle der Zisterzienser-Abtei Himmerod in Großlittgen (1999), Architekten: Peter van Stipelen, Trier, mit Aloysius Kutscheid, Daun; © Thomas van Stipelen, Trierweiler.

Alle in der Bauherrenbroschüre abgebildeten Projekte waren bei den Architekturpreisen 1998 und 2001 und/oder den architekturen 1995–2006 dabei.

[ 1 ] **Garten und Meditationshaus | Stackeden-Elsheim 1997/1998 | Landschaftsarchitekten: Bierbaum.Aichle.Landschaftsarchitekten | Mainz Innenarchitekt | Architekt: PGM, Dipl.-Des. (FH) Jürgen Hill | Mainz**

© Prof. Dieter Leistner | Mainz/Würzburg

Überreicht durch: