

Auf Architektensuche

[Einige Gedanken zum Thema: "Wie finde ich den richtigen Architekten für mein Traumhaus ?"]

Bauen mit einem Architekten

Mit einem Architekten zu bauen, meinen einige Bauherren, sei zu teuer und unnötig. Aber gerade in inflationären Zeiten kann der richtige Architekt der beste Freund eines Bauherrn sein. Sein oder ihre Kenntnis vom wirtschaftlichen Einsatz von Baumaterialien, effizienter Energiegewinnung und kontrollierten Baukosten kann Ihnen mehr Geld einsparen als der Architekt kostet.

Ein Original-Architektenhaus, nicht „von der Stange“, gut geplant und funktional, speziell auf Ihre Wünsche abgestellt und auf das Grundstück zugeschnitten, macht Ihnen ebenso täglich Freude wie eine gute gewinnbringende Geldanlage.

Architekten bieten eine Vielzahl von Leistungen:

Sie machen alles, von der kleinsten Beratung bis zur kompletten Planungs- und

Bauüberwachungsleistung, unterstützen Sie bei Entscheidungen und Verhandlungen.

Natürlich müssen Sie den Architekten nur für die Leistungen bezahlen, für die Sie ihn auch beauftragt haben.

Einen Architekten auswählen

Hier gibt es keine allgemeingültige Vorgehensweise.

Fragen Sie Leute, auf deren Urteil Sie vertrauen, nach deren Erfahrungen mit ihrem Architekten.

Informieren Sie sich, welcher Architekt das Gebäude gebaut hat, das Sie gesehen haben und das Ihnen gefällt; Zeitschriften und Zeitungsveröffentlichungen sind auch hilfreich.

Immer mehr Architekten haben mittlerweile eine eigene Homepage. Dort werden Referenzbauten fotografisch dargestellt; eine Recherche im Internet ist daher sehr zu empfehlen.

Architekten sind Mitglieder der Architektenkammer des jeweiligen Bundeslands. Von dort erhalten Sie eine Liste mit Namen von entsprechenden Architekten. Rufen Sie Einige an und beschreiben Sie, was Sie vorhaben zu bauen. Lassen Sie sich eine Referenzliste schicken, damit Sie sich in Ruhe die bereits realisierten Gebäude anschauen können, gegebenenfalls vereinbaren Sie ein unverbindliches Gespräch um sich ein Bild von seiner Person und seiner Arbeitsweise zu machen.

Bei den ersten Treffen sollten Sie nicht nur herausfinden, ob Ihnen der Entwurststil seiner Gebäude gefällt, sondern auch, ob die „Chemie“ zwischen Ihnen stimmt. Fragen Sie nach der Anzahl der Mitarbeiter und wie er sich die weitere Vorgehensweise und den Planungs- und Bauablauf vorstellen könnte, reden Sie auch über das Honorar.

Wählen Sie einen Architekten aus, der in der Lage ist zuzuhören und Ihre Wünsche versteht und diese umzusetzen weiß, keinen, der Sie fühlen lässt, dass er der ARCHITEKT ist und Sie vor Ehrfurcht vor ihm in die Knie fallen müssen. Andererseits seien Sie fair.

Seien Sie sich vor Planungsbeginn sicher, was Sie wollen, um nicht durch unzählige Planungsänderungen während der Bauphase die Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens und des Zeitplanes zu gefährden.

Ein Architekt kostet gar nicht so viel.

Was kostet mich ein Architekt, wie hoch ist sein Honorar und was bekomme ich für mein Geld? Ärzte, Notare, Rechtsanwälte verlangen Gebühren, die sich nach der Höhe der Sache, die sie bearbeiten, richtet. Bei Architekten ist dies ebenso.

Jedoch ist die Architektenleistung in 9 Teilleistungen unterteilt, die einzeln abzurechnen sind. Dies bedeutet für den Bauherrn, dass er die Leistung nicht gleich komplett beauftragen muss, sondern auch Teilleistungen einzeln beauftragt werden können. So kann er z.B. nur die Planungsleistungen bis zur Baugenehmigung beauftragen und sich selbst um die Baufirmen kümmern. Falls er dazu in der Lage ist, könnte er die Bauleitung auch selbst durchführen, oder ggf. einen anderen Kollegen damit beauftragen. Danach richtet sich die Höhe der Vergütung. Auch sind Honorarvereinbarungen über eine Pauschalsumme möglich.

Reden Sie mit Ihrem Architekten und erarbeiten Sie gemeinsam ein Leistungs- und Honorierungskonzept. Wie auch immer, für gewöhnlich gilt, dass das Honorar über die gesamte Bauzeit in einzelne Abschlagszahlungen aufgeteilt wird und entsprechend dem jeweiligen Leistungsstand zu leisten ist.

Fest steht, dass es ganz bestimmt ein Fehler ist, die Wahl des Architekten auf Grund der Höhe des Honorars zu treffen, welches nur einen Bruchteil der gesamten Baukosten ausmacht. Die Architektenkosten sollten nicht vorrangig vor Kreativität und Fachkunde ausschlaggebend für die Auswahl des Architekten sein.

Ein Besuch auf Ihrem Grundstück Erkunden Ihrer Lebensgewohnheiten, Ihrer Wünsche und Ihres Budgets.

Um einen Plan für Ihr zukünftiges Heim oder für einen Umbau Ihres bestehenden Hauses zu entwickeln, sollte Ihr Architekt Ihre Lebensgewohnheiten kennenlernen, Ihre Wünsche und Notwendigkeiten, Ihre Träume und natürlich die Höhe der Ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

Zuerst besucht der Architekt Ihr Baugrundstück. Bei gemeinsamen Gesprächen und dem Erarbeiten Ihrer Vorstellungen entwickelt der Architekt ein Programm, einen Entwurf, der Ihre grundlegenden Vorstellungen wiedergibt. Dies wird eine Zeit der intensiven Kommunikation zwischen Ihnen sein. Sie und Ihre Familie sollten eine Liste aufstellen, mit dem, was Ihnen an Ihrem momentanen Zuhause gefällt und besonders auch missfällt. Ihr Architekt wird wissen wollen, wie Sie Ihr neues Haus nutzen wollen, welche Aktivitäten im Haus und außerhalb des Hauses stattfinden (und wie oft), Koch- und Essgewohnheiten, Ihre Schlaf- und Badegewohnheiten, private Gewohnheiten, wie z.B. lesen oder faulzen und einiges Mehr, je nach den persönlichen Bedürfnissen.

Sie werden darüber diskutieren, wo die Arbeits- und die Möblierungsbereiche sein sollen, wo die Stauräume. Wo werden Autos abgestellt? Gibt es Haustiere?

...

Wie sollte das Haus ausgerichtet sein: Nach den Himmelsrichtungen, nur nach der Sonne oder gibt es auf dem Grundstück eine imposante Aussicht in's Grüne, auf einen Berg oder die Stadt ? Es ist wichtig zu überlegen, wie sich die Lebensumstände im Haus mit der Zeit verändern könnten. Ist in absehbarer Zeit Familienzuwachs geplant oder gibt es unter Umständen in naher Zukunft eine mögliche Veränderung, die Familiengröße betreffend (Auszug der Kinder, Einzug eines älteren Elternteils, Au-Pair)?

Wenn Sie Vorlieben für bestimmte Materialien haben oder für Farben, teilen Sie dies Ihrem Architekten mit. In Hinsicht emotionaler Bedürfnisse, klären Sie mit Ihrem Architekten, ob Ihr neues Zuhause sich eher verspielt, modern-kühl oder z.B. streng funktional darstellen soll und welches Bild Ihnen bezüglich der Stilrichtung vorschwebt.

Wir empfehlen unseren Bauherren, aus Architekturzeitschriften Fotos oder Zeichnungen, die Ihre Vorstellungen, wie sie gerne wohnen möchten, wiedergeben, auszuschneiden und zu sammeln. Um eine vernünftige Basis zum Hausbau zu schaffen, sollten Sie Ihren Architekten darüber unterrichten, wie viel Geld Sie bereit sind, für Ihren Neubau auszugeben und worin Ihre Prioritäten liegen, dieses zu verwenden. Klären Sie ab, über wie viel mögliches Eigenkapital Sie verfügen können; ob und welche Eigenleistung Sie eventuell erbringen wollen bzw. können und sprechen Sie mit Ihrer Bank über eine notwendige Finanzierung und deren Konditionen.

Das Ergebnis in die Planung umsetzen.

Nun fließt das Ergebnis aus den vorgenannten Überlegungen in die Planung ein. Der Architekt erstellt ein Funktions- und Raumdiagramm, um die Anordnung der Räume und deren Funktionen untereinander abzustimmen. Er skizziert die ersten Vorstellungen und bietet mehrere Alternativen an. Nach und nach entstehen dann auf diese Weise immer detailliertere Pläne mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten.

Wir im Architekturbüro **Förster & Förster** übertragen die Grundrisse schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt in den Computer, um unseren Bauherren möglichst schon zu einem frühen Zeitpunkt einen dreidimensionalen Eindruck der Planung per Computeranimation zu ermöglichen. Es werden erfahrungsgemäß im Vorentwurfstadium die verschiedensten Planungsvarianten erarbeitet, die letztendlich zu einem positiven Ergebnis führen; zu einer Planung, die Ihren Vorstellungen und Wünschen optimal entsprechen wird.

Ein Architekt muss versuchen, Ihre Vorgaben und Ansprüche umzusetzen, aber bedenken Sie dabei, dass Sie ihn seines Talentes und seiner Erfahrung wegen beauftragt haben und dass Sie Ihr Geld unnötig ausgeben, wenn Sie sich nicht seine Ideen anhören.

Sie erhalten nun die ausgearbeiteten Entwurfspläne sowie eine Aufstellung der geschätzten Baukosten auf Grundlage des Entwurfes, der nun zur Ausführung kommen soll. Im Lageplan ist die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zur Umgebungsbebauung und die Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen sichtbar. Die Grundrisse zeigen die einzelnen Räume, deren Größe (Angabe in m²) und ihre Lage zueinander, die Verbindung der verschiedenen Ebenen (Treppen), die Belichtung und Anordnung der Fenster und Türen, Zugänge sowie Terrassen und Balkone. Die Raumhöhen, die gesamte Gebäudehöhe mit Bezug zur Höhenlage des Baugrundstückes sind in den Querschnittsplänen dargestellt, in den Ansichtsplänen die Gebäudeansichten nach den 4 Himmelsrichtungen.

In der CAD-3D-Animation auf dem Bildschirm können Sie nun visuell durch das ganze Haus laufen und sich so eine noch eine bessere räumliche Vorstellung von Ihrem neuen Haus machen.

...

Von der Ausführung bis zum fertigen Haus.

In der weiteren Folge werden nun die Werkpläne gezeichnet. Diese übersetzen die Entwurfsplanung in einen größeren Maßstab „in die Sprache der Handwerker“, versehen mit allen bautechnischen Details und Ausführungsvorgaben. Ausführungspläne sind Grundlage für alle Arbeiten auf der Baustelle, vom 1. Spatenstich bis zur Verlegung des Teppichbodens.

Nun müssen noch die geeigneten Handwerker gefunden werden: Hierzu werden auf der Planungsgrundlage und den zwischen Bauherren und Architekten festgelegten Materialvorgaben die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke erstellt; die sogenannten Lv's. In der Regel werden beim Bau eines Einfamilienhaus ca. 15 verschiedene Handwerksfirmen, vom Rohbauunternehmer, Zimmerer, Dachdecker, über die Installateure, Elektriker, bis hin zu den Verputzern und Malern benötigt.

Die in den Lv's enthaltenen Positionen beschreiben genau die von den Baufirmen geforderten Bauleistungen. Um Kosten zu sparen, können Sie, falls möglich, natürlich auch Eigenleistungen beim Hausbau erbringen, diese werden dann selbstverständlich nicht Gegenstand der Ausschreibung. Die in Absprache mit dem Bauherrn zur Angebotsabgabe aufgeforderten Firmen (je Gewerk in der Regel 4-5 Unternehmen) versehen die Lv's mit ihren Preisen, die dann vom Architekten rechnerisch und fachtechnisch geprüft werden.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei dieser Vorgehensweise ist, dass hierbei wirklich „Äpfel mit Äpfel“ d.h. wirklich gleiche Leistungen preislich verglichen werden und dabei sichergestellt wird, dass auch bei unterschiedlichsten Höhen der Angebotspreise immer die gleiche geforderte Qualität garantiert ist. Preisunterschiede in Höhe von bis zu 20 % sind mittlerweile bei fast jedem Ausschreibungsverfahren die Regel. Dies ist Geld, das Sie einsparen.

Nun fertigt Ihr Architekt für Sie, um die Angebotspreise der verschiedenen Firmen miteinander vergleichen zu können, einen Preisspiegel, um gemeinsam mit Ihnen die qualifiziertesten Handwerker zu beauftragen. Ist dies erfolgt, steht dem Baubeginn nichts mehr im Wege. Ihr Architekt regelt für Sie alles Notwendige.

Nach vorgegebenem Bauzeitenplan werden die Firmen auf die Baustelle geordert. Er überprüft bei seinen täglichen Baustellenbesuchen die Qualität der Arbeitsleistungen und die genaue Umsetzung der Pläne auf der Baustelle, die Verwendung der geforderten Materialien und die Einhaltung der Ausführungsfristen. Bei einer Mängelfeststellung leitet er entsprechende Gegenmaßnahmen ein. Er überprüft die Rechnungen der Firmen rechnerisch und sachlich auf die Genauigkeit der abgerechneten Leistungen und Baumaterialien, korrigiert diese gegebenenfalls und leitet sie zur Freigabe an den Bauherrn weiter.

Ein ganz wichtiger Punkt bei der „Bauleitung“ ist die Qualitätskontrolle und die Abnahme der Bauleistungen aller Firmen nach Fertigstellung. Zusammen mit dem Bauherrn und den einzelnen Firmen werden Abnahmen vor Ort durchgeführt, evtl. Mängel, oder noch auszuführende Restarbeiten dokumentiert und festgelegt, bis wann diese zu beseitigen sind. Erst dann beginnt die Gewährleistungszeit der Firmen (meist 5 Jahre). Es ist die Aufgabe des bauleitenden Architekten, seinem Auftraggeber ein mängelfreies Bauwerk zu übergeben. Für kompetente Architekten ist das eine Selbstverständlichkeit.

...

Eine allgemeine Bemerkung zum Schluss:

Die Zeit des Hausbaus, von den ersten Überlegungen bis hin zum Einzug ist eine Zeit voller Erwartungen, bestimmt von Entscheidungen und Vorfreude auf das fertige Haus, das nun bald fertig sein möge.

Frust, Stress und Ärger gehören aber leider auch dazu und sind bei keiner Baumaßnahme zu vermeiden. Dies sollten Sie sich vor Augen führen, wenn Sie sich zum Hausbau entscheiden. Nachfragen bei Bauherrn bestätigen, ganz egal, welcher Architekt und wie viel Sie zahlen -> Dies wird immer so sein.

Eines steht aber fest: In einer Partnerschaft mit einem talentierten und kompetenten Architekten und unter Zuhilfenahme von qualifizierten Handwerkern wird dies auf das Minimum reduziert bleiben.

Ihr Team von FÖRSTER & FÖRSTER ARCHITEKTEN



Neufelder Weg 69
55543 Bad Kreuznach
Telefon: 0671/62044
Telefax: 0671/74094
Email: info@foersterundfoerster.de
Web: www.foersterundfoerster.de