

BAUHERREN WEGWEISER

ARCHITEKT
INNENARCHITEKT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
STADTPLANER



ARCHITEKTEN
KAMMER
SACHSEN



INHALT

Editorial

Legen Sie Ihr Bauprojekt in Gute Hände!

03

Vor dem Bau

Die ersten Schritte zum eigenen Bau

05

Architektensuche

Der Weg zum passenden Architekten

09

In der Praxis

Als Team zum Ziel

13

Im Profil

Die Architektenkammer Sachsen

19



1

EDITORIAL



LEGEN SIE IHR BAUPROJEKT IN GUTE HÄNDE!

Dieser kompakte Leitfaden der Architektenkammer Sachsen richtet sich an Bauherren und alle, die es werden möchten. Denn der Weg zu einem erfolgreichen Bauprojekt erfordert viele wichtige Entscheidungen und kompetente Partner: Das beginnt bei der Auswahl des Grundstücks und führt von der Finanzierung über die Planung bis zur Ausführung des Baus.

In vielen dieser Phasen ist der Architekt ein wertvoller Partner und Ratgeber, ganz gleich ob ein Traumhaus im Grünen geplant ist, die Schließung einer innerstädtischen Baulücke oder der Umbau einer Werkhalle im Industriegebiet.

Die Auswahl eines Architekten, der zum Projekt und auch zum Bauherren passt, ist nicht immer einfach. Und natürlich ist bei jedem Neu-, Um- oder Ausbau immer auch Herzblut im Spiel – manchmal muss man um die beste Lösung ringen, damit aus dem Traum vom Haus tatsächlich ein Traumhaus werden kann.

Dieser „Bauherrenratgeber“ soll bei der Suche nach dem geeigneten Architekten helfen und Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumhaus unterstützen. In diesem Sinne wünscht die Architektenkammer eine interessante Lektüre, nützliche Impulse und vor allem eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit den sächsischen Architekten!

Ihre Architektenkammer Sachsen

2

VOR DEM BAU



DIE ERSTEN SCHRITTE

Einige Punkte sollte jeder potenzielle Bauherr klären, bevor er sein Projekt auf den Weg bringt. Gut beraten ist dabei, wer in dieser Phase alle Beteiligten wie Familienmitglieder oder Geschäftspartner mit einbezieht.

LAGE! LAGE? LAGE.

Jede Lage hat ihren Preis, nicht nur finanziell. Sie hat Auswirkungen auf das Umfeld, die Nachbarschaft oder den Kreis der Laufkunden eines Geschäfts. Die teure „Top-Lage“ kann für ein älteres Ehepaar perfekt sein und für junge Familien eine Zumutung. Die findet vielleicht im urbanen Wohnquartier ihr kleines Paradies, wird im selbst sanierten Altbau am Stadtrand oder auf dem Land glücklich. Für die Lageentscheidung sollte man also nicht nur die Preislisten der Makler studieren, sondern am Besten ein paar Spaziergänge in verschiedenen Vierteln einplanen. So können Hirn, Herz und Bauch gemeinsam entscheiden.

NEUBAU, UMBAU ODER SANIERUNG?

Wer bei seinem Bauvorhaben nur den Neubau im Blick hat, verpasst vielleicht tolle Chancen. Denn vielfach kann ein Umbau bestehender Gebäude ganz neue Potenziale freilegen. Oder die Sanierung eines Altbaus weckt ein ungeahntes Schmuckstück aus dem Schönheitsschlaf. Und je nach Bauherrentyp lässt sich durch gute Beratung und Besprechung verschiedener Varianten mit dem Architekten der oder andere Euro sparen.

DAS BUDGET VON ZEIT UND GELD.

Bauen ist nicht billig in Deutschland und selbst bei bester Planung lassen sich die Kosten nie auf Heller und Pfennig kalkulieren. Deshalb sollten Bauherren in spe vor dem Bau in aller Ruhe die finanziellen Möglichkeiten mit der Bank ausloten – mit ausreichend Reservespielraum. Auch dabei berät der Architekt gern und informiert zum Beispiel über aktuelle Fördermöglichkeiten.

Spielraum ist ebenso für eine weitere wichtige Ressource vonnöten: Zeit. Denn auch ein zu knapper Zeitplan kann das Endergebnis eines Bauprojekts schmälern. Der Architekt braucht genügend Zeit für eine individuelle Planung sowie die Auswahl geeigneter Fachleute. Und auch die sind nicht immer gleich zur Stelle. Außerdem sind unvorhersehbare Überraschungen auf der Baustelle niemals auszuschließen. Darauf sollte man mit einem gewissen Zeitpolster vorbereitet sein...

TRÄUME UND RÄUME.

Ein helles Loft mit großen Fenstern und ganz viel Platz – ein Traum! Doch wer sich solche Träume erfüllen möchte, sollte vorher prüfen, ob sie tatsächlich in sein Leben passen. Dann muss man über Heizkosten nachdenken oder darüber, wie man vielleicht im Alter leben möchte. Sind Kinder da, oder geplant oder bald aus dem Haus? Wie viele Zimmer wären schön, wären sinnvoll, wären bezahlbar? Und vielleicht wird aus dem Traum vom Loft dann doch ein Reihenhaus – für ein traumhaftes Leben voller Möglichkeiten...



IDEEN FÜR MORGEN UND ÜBERMORGEN.

Dinge ändern sich, immer und überall. Deshalb lohnt es auch beim Bau, alternative Nutzungen zu bedenken und für später vorzubereiten. Wer flexibel plant, hat auch in Zukunft gute Karten: Eine Extra-Tür macht das Souterrain zur Einliegerwohnung, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder die Rente knapp wird. Eine vorgeplante Wand und getrennte Haustechnik machen die halbe Werkhalle zum Mietobjekt, falls die Geschäfte schlechter laufen. Und das sind nur zwei Ideen, die wenig kosten und viel bringen können. Der Architekt hat noch mehr davon!

Wer sich zu diesen Fragen Gedanken gemacht hat, bietet dem Architekten eine gute Basis für seine Arbeit und sorgt dafür, dass seine Kreativität gleich von Anfang an in die richtige Richtung zielt.



3

ARCHITEKTENSUCHE

DER WEG ZUM PASSENDEN ARCHITEKTEN

Zwar ist ein Bauvorhaben kein „Bund fürs Leben“, aber dennoch gilt dabei: Partnerwahl ist Vertrauenssache. Für die Suche nach einem geeigneten Architekten sollte man sich daher etwas Zeit nehmen.

DER BAUMEISTERKÜNSTLERMANAGER

Die Berufsaufgaben eines Architekten sind außerordentlich vielfältig, weshalb ihm bei jedem Bauvorhaben eine entscheidende Rolle zukommt. Darauf hat er sich in seinem Architekturstudium, durch mindestens zwei Jahre praktische Tätigkeit mit mehreren Projekten und durch verschiedene Weiterbildungen vorbereitet, bevor er als Architekt ein eigenes Büro führen durfte.

Je nach Auftrag umfasst seine Verantwortung die Beratung, Betreuung und Vertretung des Bauherrn in allen Fragen der Bauplanung und -ausführung. Ebenso kann der Architekt die Bauüberwachung leiten, Aufgaben in der Projektentwicklung und -steuerung übernehmen oder als Bausachverständiger auftreten.

EIN BERUF – VIER SPEZIALISTEN

Klassische **Architekten** übernehmen die gestaltende, technische, wirtschaftliche, umweltgerechte und soziale Planung von Bauwerken. **Landschaftsarchitekten** übernehmen diese Aufgaben im Bereich von Freianlagen und Landschaften, während der **Stadtplaner** in diesem Kontext für die Erarbeitung städtebaulicher Pläne zuständig ist.

In ihrer Verantwortung für das äußere Erscheinungsbild von Städten und Gemeinden haben alle drei Berufsprofile zudem Anteil an der Landes- und Regionalentwicklung. Für alle Planungsaspekte von Innenräumen sind **Innenarchitekten** zuständig, die im privaten ebenso wie im gewerblichen Bereich arbeiten und beispielsweise das innere Erscheinungsbild von Hotels, Arztpraxen oder Bürogebäuden prägen.

SO KLAPPT DIE ARCHITEKTENSUCHE

Es gibt viele verschiedene Wege, den passenden Architekten zu finden und manchmal kann das auch ein wenig dauern. Trotzdem lohnt die Mühe, denn mit dem richtigen Partner an der Seite gelingen auch komplexe Bauaufgaben.



- **Referenzen:** Viele Architekturbüros präsentieren ihre schönsten Projekte auf der Internetseite und geben einen ersten Eindruck vom Stil des Architekten. Oder vielleicht steht ja auch in der Nachbarschaft ein Haus, das besonders gut gefällt? Dann kann beim „Architekturspaziergang“ ein netter Plausch über den Gartenzaun vielleicht die Entscheidung erleichtern.
- **Empfehlungen:** Bekannte und Freunde haben manchmal schon Erfahrungen mit einem Hausbau und der Zusammenarbeit mit Architekten gesammelt. Dieses Wissen sollte man nutzen, denn durch die Mund-zu-Mund-Propaganda bekommt man ein besseres Bild über die Zusammenarbeit mit dem möglichen Baupartner als auf jeder Internetseite.
- **Veranstaltungen:** Der deutschlandweite „Tag der Architektur“ kann für einen ersten Eindruck nützlich sein. Immer am letzten Juniwochenende öffnen sich Haustüren, Werkto-re und Architekturbüros für Besucher, die mit Bauherren und Architekten ins Gespräch kommen möchten. Die Architektenkammer Sachsen ist außerdem auf verschiedenen regionalen Baumessen vertreten und bietet neben Fachvorträgen auch individuelle Bauherrenberatung an.
- **Architektenwettbewerbe:** Für größere Bauprojekte kann ein Wettbewerb die Auswahl des Architekten erleichtern. Die Anforderungen eines solchen Ausscheids sind in den „Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW“ geregelt. Bei der Vorbereitung berät der Ausschuss für Wettbewerb und Vergabe der Architektenkammer Sachsen den Bauherrn gern.
- **www.aksachsen.org:** Die Internetseite der Architektenkammer Sachsen bietet verschiedene Architektenverzeichnisse und -listen (z. B. Büroverzeichnis, Architekten- und Stadtplanerliste, Sachverständigenverzeichnis), die bei der Suche hilfreich sind. Daneben sind hier weiterführende Informationen zu finden und Kontaktdaten für eine persönliche und kostenfreie Bauherrenberatung.

4

IN DER PRAXIS



ALS TEAM ZUM ZIEL

Ohne Teamarbeit geht es nicht auf dem Bau – das gilt zuallererst für die Beziehung zwischen dem Bauherrn und seinem Architekten. Denn nur wenn beide Seiten gut zusammenarbeiten, wird das Projekt zum Erfolg. Ein Überblick zu den wichtigsten Punkten.

FRÜHZEITIG ZUSAMMEN PLANEN

Schon in der Phase der Ideenfindung kann der Architekt ein wertvoller Ratgeber sein. Er wird die Wünsche der Beteiligten aufnehmen und mit seinen Erfahrungen viele Möglichkeiten oder auch Grenzen aufzeigen. Verschiedene Realisierungsoptionen können die Diskussion frühzeitig in praktikable Bahnen lenken, damit kein „Wolkenkuckucksheim“ entsteht, sondern ein echtes Traumhaus.

VERTRÄGE SCHAFFEN SICHERHEIT

Ein schriftlicher Architektenvertrag ist die Basis der Zusammenarbeit. Darin sollten der Leistungsumfang des Architekten und alle übrigen Rechte und Pflichten beider Partner klar definiert sein. Eine Beschreibung des Bauprojekts sollte ebenfalls Bestandteil des Vertrages sein und natürlich die Höhe der Vergütung.

Trotz aller Kompetenz und Expertise kann der Architekt selbst in den wichtigsten Fragen nur beraten – die Entscheidung über das Bauvorhaben liegt immer beim Bauherrn. Der ist im Übrigen gut beraten, den Architektenvertrag genau zu lesen und auftretende Fragen vor der Unterzeichnung zu klären – im Zweifelsfall auch mit einem Rechtsberater.

KLARE LEISTUNGSVEREINBARUNGEN TREFFEN

Das Leistungsspektrum des Architekten ist groß. Als Planer, Berater und Treuhänder kann er den Bauherrn auf Wunsch schon bei der Grundstückssuche unterstützen, dessen Vorstellungen in eine Planung umsetzen und schließlich den Bauprozess bis zur Vollendung überwachen. Deshalb ist es wichtig, die Aufgaben und den Verantwortungsbereich des Architekten genau zu definieren.

Im Rahmen eines Neu- oder Umbauprojekts könnten beispielsweise folgende Leistungsziele vereinbart werden:

- Erarbeitung eines Planungskonzeptes in Abstimmung mit dem Bauherrn
- Ausarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwurfes
- Erarbeitung von Vorlagen für alle Genehmigungen und Genehmigungsfreistellungen, die für das Bauvorhaben erforderlich sind (Bauantrag)
- Erarbeitung und Darstellung detaillierter Planungslösungen in Form von Ausführungszeichnungen
- Aufstellung von Leistungsverzeichnissen für die Angebotseinholung (z.B. Materialien, Massen und Mengen, Leistungen usw.)
- Ermittlung der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe
- Beratung zu möglichen Förderprogrammen oder Zuschüssen
- Bauüberwachung zur Sicherung der planmäßigen und mangelfreien Errichtung eines Gebäudes und zur Einhaltung der Kosten



KOMPLEXE PROJEKTE IN EINER HAND

Bei größeren Bauvorhaben mit vielen Planungspartnern kann es sinnvoll sein, den Architekten als Generalplaner zu bevollmächtigen. Damit übernimmt er Verantwortung für die Leistungen sämtlicher Fachplaner, die ihn etwa bei statischen Berechnungen oder der Konzeption von Haustechnik und Elektrik unterstützen. In Abstimmung mit dem Bauherrn darf er dann die entsprechenden Angebote einholen, Fachleute beauftragen und die Ausführung der Arbeiten sowie die Rechnungen prüfen.

IM GESPRÄCH BLEIBEN

Kommunikation ist das A und O für einen reibungslosen Ablauf der Planungs- und Bauphase: Nur wenn der Informationsaustausch klappt, lassen sich Überraschungen vermeiden. Das beginnt schon vor der ersten Entwurfs-skizze, denn nur im Gespräch erfährt der Architekt die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn und kann sie in die Planung einfließen lassen. Auch während der Bauphase ist regelmäßiger Kontakt nötig, damit der Bauherr stets über aktuelle Entwicklungen informiert ist und nötige Entscheidungen fundiert treffen kann. Regelmäßige Treffen, Telefonate oder Baustellentermine sollten deshalb fest vereinbart und von beiden Seiten wahrgenommen werden.

KOSTEN UND HAFTUNG

Der Architekt wird ausschließlich vom Bauherrn bezahlt, damit er bei allen Entscheidungen und Planungen nur in dessen Sinne arbeitet. Handelt er Vergünstigungen und Rabatte aus, kommen sie ausschließlich dem Bauherrn zu Gute. Das Architektenhonorar bemisst sich nach dem vereinbarten Leistungsumfang und wird durch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) geregelt.

Der Architekt als verantwortlicher Planer sieht sich vielfältigen Haftungsrisiken ausgesetzt. Im Vordergrund steht stets die mangelfreie Erbringung der vertraglichen Leistung und die daraus resultierende Haftung gegenüber dem Bauherrn, die sich aus dem abgeschlossenen Architektenvertrag ergeben. Die gesetzlich vorgeschriebene Haftpflichtversicherung des Architekten dient vorrangig dem Schutz des Bauherrn.



5

IM PROFIL



DIE ARCHITEKTEKAMMER SACHSEN

Als Berufsstandsvertretung vertritt die Architektenkammer Sachsen über 3.000 Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner im Freistaat Sachsen.

Zu ihren Aufgaben zählt die Förderung von Städtebau, Landschaftsgestaltung, Baukunst und -kultur sowie die Wahrung und die Überwachung der Berufspflichten sächsischer Architekten. Die Kammer kümmert sich um den Titelschutz, bestellt und vereidigt Sachverständige, nimmt öffentlich zu Fragen der Baukultur Stellung und vertritt den Berufsstand in verschiedenen Gremien oder beispielsweise bei relevanten Gesetzgebungsvorhaben.

Für Bauherren bietet die Architektenkammer zahlreiche Dienstleistungen an. Sie hilft mit ihren Angeboten bei der Suche nach geeigneten Architekten, berät in Fragen der Zusammenarbeit oder vermittelt bei Unstimmigkeiten zwischen Bauherren und Architekten.

Damit erfüllt sie unter anderem ihre Aufgabe, die gesetzlich vorgeschriebenen Berufspflichten der Architekten zu überwachen.

Weitere Informationen zur Arbeit und den Aufgaben der Architektenkammer Sachsen finden Sie im Internet unter www.aksachsen.org

KONTAKT

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN

Haus der Architekten
Goetheallee 37 · 01309 Dresden
Telefon +49 351 31746-0 Fax +49 351 31746-44
dresden@aksachsen.org

KAMMERBÜRO CHEMNITZ

An der Markthalle 4 · 09111 Chemnitz
Telefon +49 371 6942-13 Fax +49 371 6942-14
chemnitz@aksachsen.org

KAMMERBÜRO LEIPZIG

Dorotheenplatz 3 · 04109 Leipzig
Telefon +49 341 96058-83 Fax +49 341 96058-85
leipzig@aksachsen.org

AKADEMIE DER ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN

Haus der Architekten
Goetheallee 37 · 01309 Dresden
Telefon +49 351 31746-28 Fax +49 351 31746-30
akademie@aksachsen.org

STIFTUNG SÄCHSISCHER ARCHITEKTEN

Haus der Architekten
Goetheallee 37 · 01309 Dresden
Telefon +49 351 31746-0 Fax +49 351 31746-44
info@stiftung-saechsischer-architekten.de

VERSORGUNGSWERK DER ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN

Haus der Architekten
Goetheallee 37 · 01309 Dresden
Telefon +49 351 31824-0 Fax +49 351 31824-20
versorgungswerk@vwaks.de

Noch mehr Fragen? Die Architektenkammer Sachsen bietet in Chemnitz, Dresden und Leipzig kostenfreie Bauherrenberatungen an. Termine und weitere Informationen finden Sie unter www.aksachsen.org

IMPRESSUM

KONZEPT & REDAKTION

textworx. | Dresden

GESTALTUNG UND SATZ

schech.net

HERAUSGEBER

Architektenkammer Sachsen

BILDNACHWEIS

Umschlag, innen

Neue Mensa der Hochschule der Sächsischen

Polizei (FH), Rothenburg/O.L. 2013

Bauherr: Freistaat Sachsen, vertr. dr. SIB NL Bautzen

Architekturbüro: h.e.i.z.Haus | Architektur.Stadt-

planung, Partnerschaft

Foto: Till Schuster

Seite 2

Stadtteilplatz „Ottoterrassen“ Hechtviertel

Dresden 2013

Bauherr: Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft

Architekturbüro: Evergreen Landschaftsarchitektur

Foto: Henning Seidler

Seite 4

Baumhaus Priesteblich 2012

Bauherr: Familien Lein & Lauenroth

Architekturbüro: Architekturbüro Nora Gitter

mit Paavo Patz

Foto: Nora Gitter

Seite 7

Passivhaus in Pirna 2013

Bauherr: Fam. Flörke

Architekturbüro: Reiter Architekten BDA

Foto: Steffen Spitzner

Seite 8

Umbau, Sanierung und Erweiterung Fakultät

Bauingenieurwesen TU Dresden 2014

Bauherr: Freistaat Sachsen, vertr. durch SIB NL

Dresden II

Architekturbüro: Neumann Architekten BDA, Plauen

Foto Ronny Neumann

Seite 10

Schule am Scheffelberg Zwickau 2013

Bauherr: Stadt Zwickau, vertr. dr. Liegenschafts- und

Hochbauamt

Architekturbüro: Architekturbüro G&J

Kretzschmar GbR

Foto: Jörn Kretzschmar

Seite 12

Empfangs- und Besprechungsbereich für ein

Maklerbüro 2012

Bauherr: Citymakler Dresden

Architekturbüro: Architekturbüro Scholz

Foto: Ken Wagner

Seite 15

Ferienhaus Klingenthal 2012

Bauherr: privat

Architekturbüro: Architekturbüro Götzel

Foto: Elisabeth Götzel

Seite 17

Haus S – Umbau einer Scheune zu einem

Einfamilienhaus 2014

Bauherr: Familie Schmidt

Architekturbüro: i s t a r c h i t e k t u r

Meixner & Zimmermann GbR

Foto: David Brandt

Seite 18

Gartensaal im Haus der Architekten Dresden 2013

Bauherr: Stiftung Sächsischer Architekten, Dresden

Architekturbüro: STELLWERK architekten

Foto: Uwe Schossig

Umschlag, hinten

Neubau Rettungswache und Wasserrettung

Klitten 2013

Bauherr: Gemeinde Boxberg

Architekturbüro: Klinkenbusch + Kunze Dresden

Foto: Rolf Klinkenbusch

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN

HAUS DER ARCHITEKTEN · GOETHEALLEE 37 · 01309 DRESDEN

TEL. +49 351 31746-0 · FAX +49 351 31746-44

DRESDEN@AKSACHSEN.ORG

WWW.AKSACHSEN.ORG