

## Bauen mit Architekten: So geht das!



### Die eigenen vier Wände: Vom Traum zum Haus

Was sehen Sie, wenn Sie die Augen schließen und an die eigenen vier Wände denken? Eine restaurierte Altbauwohnung mit hohen Stuckdecken? Ein Haus mit Garten - die grüne Oase hinter dem Haus? Oder eine attraktive Wohnung in schöner Lage und Nachbarn, mit denen Sie gemeinsam einen Sommerabend auf Ihrer Terrasse verbringen? Zwischen Neubau, Umbau und Sanierung sind die Möglichkeiten für die Bühne des Lebens vielfältig. Denn Eigentum bedeutet Freiheit.

Der Weg vom Traum zum Haus ist eine längere Strecke, die es mit Bedacht und Ausdauer zu bewältigen gilt. Wohl dem, der einen starken Partner an seiner Seite weiß. Das Baukonzept erarbeiten, den Bauantrag erstellen, die passenden Firmen und Handwerker auswählen, die Zeiten koordinieren – bis zur Fertigstellung zieht sich ein Hausbauprojekt über Monate hin. Wie zwischen Grundstückssuche, Hausplanung, Finanzierung und Baustelle den Überblick behalten? Welche Entscheidungen und auch Pflichten kommen auf die Bauherren zu? An was muss gedacht werden, damit das Hausbauprojekt gelingt?

Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten leisten kreative Entwurfsarbeit und sind zugleich Ingenieure, die Ihre Wünsche mit den technischen Möglichkeiten, den Bauvorschriften, den örtlichen Satzungen und dem zur Verfügung stehenden Budget in Einklang bringen. Sie übernehmen die Koordination und Kontrolle der Bauausführung und sorgen für die Einhaltung von Kosten und Terminen. So entsteht ein individuelles Gebäude, das Ihren ästhetischen und persönlichen Ansprüchen gerecht wird. ■

### Architektensuche: Den passenden Partner finden

Eines ist klar: Vorüberlegungen sind das A und O, wenn man ein Bauprojekt startet. Es ist gut, wenn Sie Vorstellungen davon haben, welche Bedürfnisse Ihr Traumhaus erfüllen soll. Parallel sollten Sie erste Gespräche mit Ihrer Bank führen und über eine mögliche Finanzierung sprechen. Und eine der ersten Fragen lautet: Wie finde ich den passenden Planungspartner?

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer NRW unter [www.aknw.de](http://www.aknw.de) finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanern in ganz Nordrhein-Westfalen. Bei der Recherche ist es sinnvoll, sich bereits fertig gestellte Objekte des Architekten Ihrer Wahl anzusehen. So erkennen Sie vielleicht eine „Handschrift“ und können feststellen, ob Sie zusammen passen. Und schließlich: Bitten Sie um ein Erstgespräch. So können Sie herausfinden, ob die Chemie zwischen Ihnen stimmt – und erste Fragen zu Ihrem Hausprojekt stellen.

Übrigens: Architektinnen und Architekten unterstützen Sie auch bei der Grundstückssuche oder bei der Suche nach einem passenden Umbauobjekt. Zusätzlich erklären sie Ihnen Fallstricke beispielsweise in Bebauungsplänen oder Unwägbarkeiten bei Altbauten und im Gebäudebestand.

Die vorliegende Bauherreninfo erklärt die Abläufe und Meilensteine bei Ihrem Hausbauprojekt. Sie erläutert die Vorteile einer Zusammenarbeit mit Architektinnen und Architekten und erklärt schrittweise, wie ein Haus entsteht. Finden Sie heraus, was sie wollen und was Sie brauchen – Schritt für Schritt. ■

## Idee vom Traumhaus

### Architektensuche

### Entwurf

### Bauantrag / Werkplanung



#### Der Entwurf: Eine Idee nimmt Gestalt an

Wenn Sie sich für die Zusammenarbeit mit einem Architekten entschieden haben, wird es konkret: Gemeinsam mit ihm finden Sie heraus, welche Funktionen Ihr neues Eigenheim erfüllen muss. Ihr Architekt führt eine erste Grundlagenermittlung durch und analysiert die Vor-Ort-Situation auf dem Baugrundstück oder im Bestandsgebäude. Gleichzeitig klären Sie gemeinsam, was für Sie wichtig ist, und welche Vorstellungen Sie ganz konkret haben: Raumprogramm, Stil, Material. Ein wichtiger Aspekt bei diesen Überlegungen ist die persönliche Lebenssituation.

Zusammen werden Sie bald eine maßgeschneiderte Lösung erarbeiten, die Ihren Vorstellungen, finanziellen Möglichkeiten und den äußeren Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Das Ergebnis der Überlegungen fasst der Architekt in Zeichnungen zusammen. Gleichzeitig liefert er Ihnen auch eine Kostenschätzung.

Am Ende der intensiven Beratungen steht der Vorentwurf. Wenn Sie mit diesem einverstanden sind, entsteht daraus der Entwurf mit Kostenberechnung. Meist werden zu diesem Zeitpunkt auch Fachplaner wie Sachverständige in Schall- und Wärmeschutz, Vermesser, Bodengutachter oder Tragwerksplaner eingebunden. Ihr Architekt reicht in Ihrem Auftrag bei der zuständigen Baubehörde den Bauantrag ein. ■

#### Ausführungsplanung: Die Details werden festgelegt

Die Baugenehmigung ist da. Bevor die Arbeit auf der Baustelle beginnen kann, fertigt Ihr Architekt Ausführungspläne an, die eine zentrale Rolle in seiner Arbeit spielen. Die Ergebnisse der Vorgespräche und des Entwurfs werden dabei von Ihrem Architekten detailliert ausgearbeitet. Und gegebenenfalls werden auch 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. Zudem wird die Ausführungsplanung mit den Fachingenieuren abgestimmt. 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. Ihr Architekt kennt 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. Ihr Traum wird Realität. ■



#### Wie lange warte ich auf eine Baugenehmigung?

Mit Ihrem Bauprojekt dürfen Sie erst dann beginnen, wenn Ihnen eine entsprechende Baugenehmigung der zuständigen Baubehörde vorliegt. Die Dienststellen in den Städten und Gemeinden sind gehalten, einen vollständigen Bauantrag innerhalb von sechs Wochen zu bearbeiten. Die Bearbeitungszeit ist jedoch abhängig davon, wie belastet die Bauaufsichtsämter sind und ob andere Dienststellen zu beteiligen sind.



#### Wann muss die Finanzierung stehen?

Spätestens mit der Baugenehmigung wird es mit Ihrem Bauprojekt ganz konkret. Damit nun Baufirmen und Handwerker beauftragt werden können, muss die Baufinanzierung stehen. Dazu haben Sie zwischenzeitlich eine Kostenberechnung vorliegen und damit ermittelt, was Ihr Hausprojekt insgesamt kosten soll. Ihr Architekt achtet darauf, dass es nicht teurer wird als festgelegt.

- ▲ Ausschreibung / Kostenschlag
- ▲ Vergabe der Aufträge an Firmen und Handwerker
- ▲ Erstellung Bauzeitenplan

▲ **Baubeginn / Grundsteinlegung**

- ▲ Erdarbeiten

▲ **Rohbauerstellung / Richtfest**

- ▲ Rohbauabnahme

- ▲ Ausbau / Haustechnik

- ▲ Erstellung der Außenanlagen

▲ **Abnahme der Arbeiten**

- ▲ Beginn der Gewährleistungsfristen

- ▲ Schlussrechnung

▲ **Übergabe der Immobilien / Einzug**

- ▲ Dokumentation

**Ausschreibung und Vergabe: Mit wem arbeiten wir zusammen?**

Die Planungsphase ist abgeschlossen, nun geht es ans Bauen. Dabei stellt sich die Frage „Wer macht was?“. Unter Umständen gibt es Arbeiten, die Sie als Bauherr in Eigenleistung erbringen können und wollen. Allerdings sollten Sie sich genau überlegen, was Sie leisten können, und sich mit Ihrem Architekten exakt abstimmen. Anderenfalls kann es passieren, dass der Bauablauf auf Ihrer Baustelle gestört wird und dass dadurch die Kosten steigen.

Um geeignete Handwerker und Baufirmen für Ihr Projekt zu gewinnen, führt der Architekt Ausschreibungen für Sie durch. Er fertigt für die zu vergebenden Arbeiten Massenermittlungen und Leistungsbeschreibungen an. Darin steht genau aufgelistet, wie, womit und mit welchen Neben- und Zusatzleistungen die Arbeiten ausgeführt werden sollen. Die eingehenden Angebote prüft der Architekt und stellt sie in Preisspiegeln übersichtlich für Sie dar. Die Verträge mit den Firmen schließen Sie als Bauherr.

Mit der Beauftragung der beteiligten Firmen fällt endgültig der Startschuss. Der gesamte Bauprozess wird in einem Bauzeitenplan dargestellt, der genau vorgibt, in welcher Reihenfolge die Handwerker ihre Aufträge erledigen. Ihr Architekt stimmt den Terminplan mit den Unternehmen ab. ■

**Bauleitung: Arbeitsergebnisse und Kosten unter Kontrolle**

Um das Entstehen von Baumängeln von vornherein zu vermeiden, ist eine intensive Kontrolle während der Bauarbeiten äußerst wichtig. Jede Abweichung vom Plan und jeder Fehler in der Ausführung kostet in der Endabrechnung Zeit und Geld. Da die einzelnen Gewerke ineinandergreifen und aufeinander aufbauen, kann jede Planabweichung eine Kette weiterer Verzögerungen nach sich ziehen. Ein Beispiel: Wenn die Installateure länger als geplant brauchen, können die Maler nicht anfangen, die Wände zu streichen.

Ihr Architekt prüft deshalb regelmäßig auf der Baustelle die ausgeführten Arbeiten. Dort trifft er aktuell notwendige Entscheidungen auf Basis Ihrer Vorgaben. Ebenso haben Fachingenieure wie Prüfstatiker oder Schall- und Wärmeschutzplaner ihren Anteil auf der Baustelle stichprobenhaft zu kontrollieren und im Nachgang zu bescheinigen. Gegebenenfalls notwendige Änderungen werden mit Ihnen abgesprochen. So erfolgt eine ständige Zeit- und Kostenkontrolle in Form einer Soll-Ist-Gegenüberstellung, damit die Bauzeit und die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen. Während dieser Zeit erstellen Baufirmen Zwischenrechnungen, die der Architekt prüft und an Sie weiterleitet bzw. zur Zahlung freigibt. ■



**Wann beginnt die Kostenuhr zu laufen?**

Architekten berechnen Ihr Honorar auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die der Gesetzgeber im Sinne des Verbraucherschutzes erlassen hat. Es ist abhängig von den Baukosten, der Komplexität der Aufgabe und dem Umfang der erbrachten Leistungen. Viele Architektinnen und Architekten führen ein erstes Gespräch im Rahmen der Akquise kostenfrei. Für weitere Leistungen fällt ein Honorar an.



**Architektenvertrag**

Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten und Landschaftsarchitekten fungieren als Ihre Sachwalter. Sie sind allein Ihnen als Auftraggeber verpflichtet. Das Vertragsverhältnis zwischen Architekt und Bauherr kann entweder als Gesamtvertrag oder als Stufenvertrag ausgestaltet sein. In jedem Fall ist es sinnvoll, von den ersten Vorüberlegungen bis zur Schlussabnahme einen Architekten zu beauftragen.

### Abnahme und Schlussrechnung

Nach Fertigstellung der Arbeiten prüft der Architekt gemeinsam mit dem verantwortlichen Handwerker, ob die Arbeiten hinsichtlich Menge und Qualität plangemäß durchgeführt wurden. Sie können davon ausgehen, dass bei einer professionellen Bauleitung durch Architektinnen und Architekten am Ende keine wesentlichen Mängel mehr zutage treten. Als Koordinatoren aller Gewerke sind sie auch für das Gesamtwerk verantwortlich und beraten Sie bei der Abnahme der Einzelgewerke. Werden Mängel festgestellt, muss die beauftragte Firma diese beheben oder einen angemessenen Nachlass gewähren.

Sowohl die beteiligten Baufirmen als auch Ihr Architekt werden während der gesamten Planungs- und Bauzeit Teilleistungen in Rechnung stellen. Ist ein Gewerk abgenommen, stellen Handwerker oder Baufirma die Schlussrechnung. Der Architekt prüft diese in Bezug auf die Ausschreibung und den Werkvertrag und reicht sie Ihnen zur Begleichung weiter. Zum Abschluss Ihres Bauprojektes stellt auch Ihr Architekt seine Schlussrechnung. Zugleich überreicht er Ihnen alle relevanten Unterlagen, z.B. eine Aufstellung der Gewährleistungsfristen und weitere Papiere. Diese gehören von nun an zu Ihrem Haus. Es empfiehlt sich, die Dokumente gut aufzuheben. Und wann immer sich an Ihren Bedürfnissen etwas ändert oder Sie an Ihren Haus etwas verändern möchten: Ihr Architekt steht Ihnen auch künftig für weitere Beratungen zur Verfügung. ■



### Die vier Fachrichtungen

Architektinnen und Architekten unterstützen Sie von der Grundstückssuche über die Planung, Genehmigung und Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens. Je nach Planungsaufgabe stehen Ihnen vier Fachrichtungen zur Verfügung: Architektur, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung.

Aufgabe von **Architekten** ist die Beratung, Betreuung und Vertretung des Bauherrn bei Neubau, Umbau, Erweiterung oder Modernisierung von Gebäuden. Aufgabe von **Innenarchitekten** ist die gestaltende, technische, wirtschaftliche, ökologische und soziale Planung von Innenräumen. Das umfasst auch den raumbildenden Ausbau, den Umbau und die Umnutzung sowie die Modernisierung von bestehenden Gebäuden. **Landschaftsarchitekten** erstellen Planungen für Freiräume. Ihr Aufgabenfeld erstreckt sich von der Objektplanung (Planung von Hausgärten o.ä.) über die Landschaftsplanung bis hin zur Raumordnung oder Fachplanung. Aufgabe von **Stadtplanern** ist die gestaltende, technische, wirtschaftliche, soziale und ökologische Stadt- und Raumplanung und dabei insbesondere die Ausarbeitung städtebaulicher Pläne und Planungen (z.B. Flächennutzungs-, Bebauungspläne).



### Wie finde ich einen Architekten/ eine Architektin?

Die Titel „Architekt/in“ bzw. „Innenarchitekt/in“, „Landschaftsarchitekt/in“ oder „Stadtplaner/in“ sind gesetzlich geschützt und dürfen nur von Mitgliedern einer deutschen Architektenkammer geführt werden. Die Architektenkammer NRW hat rund 31.000 Mitglieder.

Voraussetzung für die Mitgliedschaft in der Architektenkammer NRW ist u.a. der Nachweis eines erfolgreich abgeschlossenen Studiums der entsprechenden Fachrichtung sowie über zwei Jahre berufspraktische Erfahrungen. Zudem unterliegen alle Mitglieder berufsständischen Regeln, die im Sinne des Verbraucherschutzes sicherstellen, dass nur qualifizierte und verlässliche Personen die Titel tragen.

In der Online-Architektenliste der Architektenkammer unter [www.aknw.de](http://www.aknw.de) finden Sie Kontaktmöglichkeiten zu Architektinnen und Architekten in NRW. Die Geschäftsstelle der Architektenkammer unterstützt Sie gerne auch persönlich bei der Suche unter (0211) 49 67-0.



Überreicht durch:

**Impressum:**

Herausgeber: Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (c) 2016, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Tel.: (0211) 49 67-0, [www.aknw.de](http://www.aknw.de); Redaktion: Natalie Bräuninger, Friederike Proff, Christoph Usener, Jutta Vermeulen-Linden, Melanie Brans, Christof Rose; Fotos: Thilo Saltmann, Panoramio/fotolia.de Grafik, Layout und Satz: Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design.