

Neun Schritte zum Eigenheim

Vom ersten Gespräch bis zum Einzug: Die Arbeit eines Architekten ist in klar definierte Leistungsphasen untergliedert

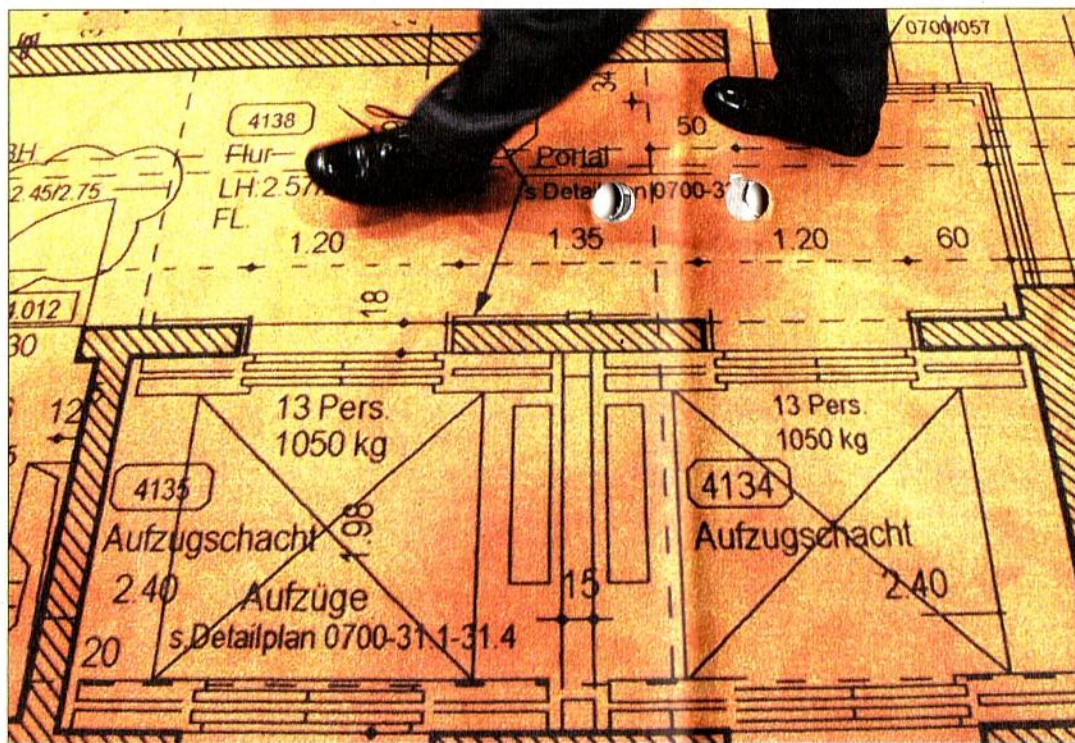
Ob Neubau, Umbau oder Ausbau, ob Modernisierung oder Instandhaltung – Architekten sind dank ihrer Ausbildung kompetente Ansprechpartner. Bei der Gebäudeplanung berücksichtigen sie technische, wirtschaftliche und gestalterische Aspekte, gesellschaftlich-soziale und ökologische Gesichtspunkte.

Die Arbeit eines Architekten verläuft in neun Leistungsphasen, die klar definiert sind.

PHASE 1: Im Rahmen der Phase Grundlagenermittlung klären Bauherr und Architekt die Aufgabenstellung, besprechen den gesamten Leistungsumfang und legen ein Raumprogramm fest.

PHASE 2: Während der Vorplanung fasst der Architekt alle Beratungsergebnisse zusammen, erarbeitet ein Planungskonzept, untersucht alternative Lösungsmöglichkeiten und macht dazu die ersten Skizzen. Außerdem nimmt er eine Kostenschätzung vor.

PHASE 3: Die nächste Phase ist die der Entwurfsplanung. Hat sich der Bauherr für einen Entwurf entschieden, arbeitet ihn der Architekt stufenweise aus. Er integriert die Beiträge der Fachingenieure, etwa des Tragwerksplaners und Heizungsbaingenieurs, und legt dem Bauherrn schließlich die vollständigen Entwurfszeichnungen mit der Objektbeschreibung vor. Änderungen sind in diesem Stadium noch einfach. Der Architekt fertigt jetzt für den Bauherrn die Kostenberechnung an.



Nur eine von vielen Leistungen des Architekten: das Anfertigen des Bauplans

FOTO: DDP

PHASE 4: Es folgt die Genehmigungsplanung. Bevor der Bau beginnt, muss das Baurechtsamt den Plan genehmigen. Der Architekt kennt die entsprechenden Gesetze und Vorschriften des Baurechts, die besonderen Prüfungsverfahren und das Nachbarschaftsrecht; er weiß auch, wie und wo eventuelle Zuschüsse zu bekommen sind und wie man erfolgreich etwaige Befreiungen beantragt. Der Architekt erarbeitet alle für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen und reicht sie bei den Behörden ein.

PHASE 5: Hat die Baubehörde die Baufreigabe erteilt, müssen Bauunternehmen, Handwerker, Techniker, Spezialisten und Fachfirmen wissen, was zu tun ist. Dafür erarbeitet der Architekt die detaillierte Ausführungsplanung.

PHASE 6: Innerhalb der Phase der Vorbereitung der Vergabe stellt der Architekt genaue Leistungsverzeichnisse auf und koordiniert die Leistungsbeschreibungen der an der Planung Beteiligten.

PHASE 7: Im Rahmen der Mitwirkung bei der Vergabe holt er Angebote von Firmen und Handwerkern ein. Er prüft und vergleicht sie nicht nur im Hinblick auf die Kosten, sondern auch auf Qualität und Vollständigkeit der angebotenen Leistungen. Der Architekt berät den Bauherrn bei der Entscheidung und Auftragsvergabe. Auftraggeber ist der Bauherr. Alle Angebote, zusammen mit Honoraren und sonstigen Gebühren, stellt der Architekt in einem Kostenanschlag zusammen. Dieser dient dem Bauherrn zur Kostenkontrolle.

PHASE 8: Im Rahmen der Objektüberwachung koordiniert und kontrolliert der Architekt alle ausführenden Firmen und Handwerker auf der Baustelle. Er stellt einen Terminplan auf, sorgt für dessen Einhaltung und achtet darauf, dass die Arbeiten vollständig, sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Er stellt den jeweiligen Leistungsstand bei Zahlungen fest und sorgt für die fristgerechte Abnahme der einzelnen Baustufen.

PHASE 9: Ist das Haus fertig und der Schlüssel an den Bauherrn übergeben, ist die Arbeit des Architekten noch nicht getan; es schließt sich die Phase der Objektbetreuung und Dokumentation an: Der Architekt macht wiederum die normierte Baukostenabrechnung, die auch als Grundlage für Banken, Bausparkassen und das Finanzamt dient. Er dokumentiert das Ergebnis und sorgt bei etwaigen Mängeln für die Gewährleistung seitens der Firmen. Nicht zuletzt ist er für spätere Instandhaltung und Instandsetzung sowie bei etwaigen Modernisierungen und Umbauten der Ansprechpartner für den Bauherrn.

Die Berufsbezeichnung „Architekt“ ist gesetzlich geschützt. Wer sie führt, muss in die Liste der Architektenkammer eingetragen sein. Voraussetzung ist in der Regel ein Architekturstudium mit dem akademischen Abschluss „Diplom-Ingenieur“ (kurz: Dipl.-Ing.) und eine zweijährige Berufspraxis unter Anleitung eines erfahrenen Architekten. **BZ**

BUCHTIPPS

Preiswert Bauen

Für viele ist es ein bislang unerfüllter Traum: das eigene Häuschen mit Garten. Meist scheidet der Traum an den Finanzen.

Doch öfter als gedacht lässt sich das Eigenheim auch mit knappem Budget errichten. Sorgfältig planen, alles Verzichtbare weglassen und die Materialpreise vergleichen, lauten die Grundregeln für sparsame Bauherren. Dabei sollten sie auf die Dienste eines Architekten nicht verzichten, wie Thomas Drexel, Autor zweier Bücher zum Thema preiswertes Bauen, empfiehlt.

„Sparen beginnt im Kopf“, sagt Eva Reinhold-Postina vom Verband privater Bauherren. Deshalb ist eine gute Planung das A und O. Vor Baubeginn muss genau überlegt sein, wie das Haus aussehen sollte, wie sich die eigene Familie entwickeln wird und wo genau die Kostenobergrenze liegen darf.

Mit solch konkreten Vorgaben sollte sich der Bauherr an einen Architekten wenden. „Vorurteile von der Art, Architekten würden den Hausbau immens verteuern, gehören zu den lieb gewonnenen Allgemeinplätzen“, bedauert Drexel in seinem Buch „Lowest Budget. Häuser unter 125 000 Euro“. Das Gegenteil sei der Fall: Nur ein Profi könne einen Grundriss mit optimaler Raumnutzung entwerfen. **tmn**

– Thomas Drexel: *Lowest Budget. Häuser unter 125 000 Euro*; Thomas Drexel: *Low Budget. Wohnhäuser unter 200 000 Euro*, beide DVA, je 49,90 Euro