



Vom Traum zum Haus
Ratgeber für alle , die
in Brandenburgs Städten und Dörfern
bauen oder umbauen möchten

**Volksbanken und
Raiffeisenbanken
im Land Brandenburg**



**Brandenburgische
Architektenkammer**
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Inhalt



Vorwort	4
1. Bauen mit dem Architekten?	6
2. Der Weg zum eigenen Haus	9
2.1 Kaufentscheidung	9
2.2 Planungsphase	11
2.3 Bauablauf	12
3. Ökologisches Bauen	14
4. Kostengünstiges Bauen	18
5. Weiterbauen an einem vorhandenen Gebäude	21
5.1 Voruntersuchung	23
5.2 Bestandsaufnahme	27
Adressen	30

Vorwort

Der Traum vom eigenen Haus, die Freude über das gelungene Werk und der Stolz auf den schönen Besitz sind uns Menschen eigen. Es sind die Triebkräfte, die auch unseren Städten und Dörfern ihr eigenes, unverwechselbares Gesicht geben. Dem Traum vom Haus steht heute aber oft der Albtraum Bauen gegenüber – die Furcht von einem Spiel mit vielen Unbekannten, vor einem Abenteuer mit ungewissem Ausgang. Und das vor allem deshalb, weil Bauen als eine zumeist recht kostspielige Angelegenheit inzwischen so komplex geworden ist, dass viele sich nicht mehr zutrauen, den Überblick zu behalten. So mancher Traum bleibt daher ungebaut.

Diese Broschüre möchte zum Bauen ermutigen. Nicht, indem sie die Sorgen und Mühen und die Belastungen unterschlägt, die schon immer mit dem Bauen verbunden waren. Sondern indem sie hilft, einen Überblick zu gewinnen. Denn trotz der unübersehbaren Vielzahl unterschiedlicher Materialien, Techniken und Regelungen gibt es noch immer ein paar ganz einfache Bedingungen dafür, dass ein Bauvorhaben gelingt: Sie brauchen ein Grundstück (mit oder ohne Haus darauf), einen Plan und dessen Ausführung. Sie müssen wissen, was Sie wollen und wie Sie vorgehen. Da Sie in der Regel wenig selber machen können, müssen Sie andere damit beauftragen, für Sie zu planen und auszuführen. Aber wenn Sie wissen, was Sie wollen und wie Sie vorgehen, können Sie diesen anderen selbstbewusst gegenüberreten und fair mit ihnen zusammenarbeiten. Und dann macht Bauen Spaß!

Diese Broschüre richtet sich also an Laien, die nicht beruflich mit dem Bauen zu tun haben. Ganz gleich, ob Sie ein Einfamilienhaus bauen, ein Dachgeschoss ausbauen, eine Gründerzeitwohnung umbauen, eine Fachwerkscheune instandsetzen, eine Werkstatt erweitern oder einen Laden modernisieren möchten – sie zeigt Ihnen auf, welche Bedingungen dem Bauen zugrunde liegen. Unabhängig davon, ob Sie neu oder weiter bauen, für die eigene Nutzung oder als Geldanlage – die Broschüre informiert über die richtige Vorgehensweise, mit der Sie Ihren Traum vom Haus verwirklichen können. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei aktuellen Trends gewidmet, dem ökologischen und dem kostengünstigen Bauen sowie dem Umbau von vorhandenen Gebäuden, wo diese beiden Aspekte ineinander greifen. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem persönlichen Bauvorhaben!

Bernhard Schuster
Präsident der Brandenburgischen
Architektenkammer

Dr. Bernd Hübner
Volksbanken und Raiffeisenbanken
im Land Brandenburg

1. Bauen mit dem Architekten?



Neben einer alten Holländerwindmühle am Ortsrand sollte ein neues Einfamilienhaus errichtet werden. Die Architekten Christian Keller und Uwe Wittig entwarfen einen ganz schlichten Baukörper mit einer einheitlichen Außenhaut aus Dickholzplatten und Lärchenholzplatten – eine Bauskulptur, die als neuer Teil des „Mühlenssembles“ einen eigenen Akzent setzt.

trägt, kann man bei einfachen Bauvorhaben z.B. normales Wohnhaus oder Gewerbebau) davon ausgehen, dass das Honorar rund ein Zehntel der Baukosten ausmacht. Es ist aber auch möglich, den Architekten nur mit Teilleistungen zu beauftragen oder sich auf Stundenbasis beraten zu lassen.

„Architektenhaus oder Fertighaus?“ lautet eine immer wieder gehörte Alternative. Nicht selten schwingt dabei die Einschätzung mit, dass ein Fertighaus die günstigere Lösung für den Bauherrn wäre.

Firma, einer Bauträgergesellschaft. Auch hier ist oft ein Architekt beteiligt, doch er arbeitet nicht im Auftrag des Bauherrn, sondern für die Firma, die das Haus verkauft.

Tatsächlich haben die beiden Begriffe nichts miteinander zu tun. „Fertighaus“ steht für einen hohen Vorfertigungsgrad der Bauelemente. Das heißt, auf der Baustelle wird nicht Stein auf Stein gesetzt, sondern große, industriell hergestellte Bauelemente werden zusammengefügt. Auch der Ziegelstein ist ein Bauelement, allerdings ein sehr kleines. Das Gegenteil vom Fertighaus ist also ein aus kleinen Bauelementen mit viel Handarbeit errichtetes Gebäude – zum Beispiel ein „Massivhaus“.

Beim **Bauträgerhaus** könne man den Architekten sparen, heisst es manchmal in der Werbung. Das ist blanker Unsinn, denn kein Haus kann ohne Planung und Baubetreuung entstehen. Beim Architektenhaus bezahlt der Bauherr den Architekten, beim Bauträgerhaus sind die Kosten für diese Leistungen nicht extra ausgewiesen, sondern im Festpreis enthalten. Der Festpreis ist eine Mischkalkulation aus Bau- und Planungsleistungen.

Der Begriff „Architektenhaus“ hingegen steht dafür, dass ein Architekt das Gebäude für den Bauherrn plant und in seinem Auftrag die Baumaßnahme betreut. Das kann ebenso gut ein Fertighaus sein wie ein Massivhaus. Das Gegenteil vom Architektenhaus ist das „Bauträgerhaus“: Der Bauherr kauft es „schlüsselfertig“ zum Festpreis von einer

Der viel gerühmte Vorteil des Bauträgerhauses liegt in diesem Festpreis: Der Bauherr weiß angeblich genau, was er am Ende zahlen wird. Der Nachteil besteht darin, dass er – in der Regel Laie – einer Firma gegenübersteht, die vom Fach ist und das Bauvorhaben natürlich in ihrem Interesse günstig gestalten möchte. Wer also auf diese Weise sein Haus bauen und dabei nicht allzu viele Überraschungen erleben möchte, ist gut beraten, sich jemanden vom Fach hinzuzunehmen,

der den Bauvertrag prüft, ab und zu unangemeldet auf der Baustelle erscheint und den fertigen Bau auf Mängel kontrolliert. Diese baubegleitenden Beratungsleistungen bieten Architekten auch an.

Beim **Architektenhaus** sind die Leistungen des Architekten natürlich umfangreicher und intensiver: Er berät Sie bei der grundsätzlichen Herangehensweise an das Bauvorhaben, plant das Gebäude, holt die Baugenehmigung ein, fertigt genaue Bauzeichnungen an, schreibt auf dieser Grundlage die Baumaßnahme unter verschiedenen Baufirmen aus, unterstützt Sie bei der Auswahl des günstigsten Anbieters und der Auftragsvergabe, koordiniert die Bauarbeiten und sorgt dafür, dass Ihnen das Gebäude mängelfrei, kosten- und termingerecht übergeben wird.

Bezahlt wird der Architekt nach der gesetzlichen **Honorarordnung** HOAI. Diese gibt einen Rahmen vor, der sich aus Umfang (Baukosten) und Schwierigkeit der Baumaßnahme errechnet, innerhalb dessen allerdings Verhandlungsspielraum besteht. Wird der Architekt mit allen Leistungen beauf-

Wenn Sie einen geeigneten Architekten suchen, sollten Sie sich zunächst die **Adressen** von freischaffenden Architekten in Ihrer Nähe besorgen, zum Beispiel auf der Internet-Seite „www.ak-brandenburg.de“ unter „Architekten-Suche“. Die Berufsbezeichnung „Architekt“ verbürgt eine besondere Qualifikation, wer sie führt, muss in die Architekten-liste bei der Architektenkammer eingetragen sein. In der Liste ist auch verzeichnet, wer freischaffend ist, das heißt unabhängig von gewerblichen Interessen (z.B. von Bauträgergesellschaften oder Baufirmen) allein für den Bauherrn tätig sein kann. Und Nähe ist vorteilhaft, wenn es darum geht, die Bauarbeiten zu koordinieren.

Bei der **Auswahl** sollten Sie sich ruhig Zeit lassen, Gespräche mit mehreren Architekten führen, Referenzen anschauen. Vor allem kommt es darauf an, dass Sie Vertrauen zur Person haben und Ihr Bauvorhaben bei dem Architekten gut aufgehoben sehen. Schließlich sollten Sie einen schriftlichen Architektenvertrag schließen. Der Architekt kann einen Entwurf dafür vorlegen. Darin enthal-

2. Der Weg zum eigenen Haus



Die etwa hundert Jahre alte aus Rathenower Handbrandziegeln errichtete Scheune sollte mit minimalem Aufwand in ein Wohnhaus mit Werkstätten umgewandelt werden. Architektin Constanze Kreiser plante den Ausbau mit gesunden Baustoffen, sparsamem Energieverbrauch und ohne Veränderung der Gebäudestrukturen. Im Ergebnis entstand ein Gebäude, bei dem Ursprünglichkeit und Modernität zusammenpassen.

ten sein sollte auf jeden Fall eine Beschreibung des Bauvorhabens, der Umfang der von ihm zu erbringenden Leistungen und die Höhe seines Honorars.

Ein Architektenhaus zu bauen ist sicher eine größere Herausforderung als ein Bauträgerhaus zu kaufen. Es bietet dafür wesentlich mehr Möglichkeiten, Ihre individuelle Wünsche zu realisieren, und lässt das bessere Preis-Leistungs-Verhältnis erwarten. Eine Garantie gibt es nicht, aber die Qualifikation des freischaffenden Architekten und seine Unabhängigkeit von gewerblichen Interessen – beides gesichert durch die Architektenkammer – schützen Sie vor unseriösen Angeboten.

Nach einer nüchternen Abwägung der Vor- und Nachteile macht es für viele Bauherren Sinn, ihren Traum vom Haus mit einem Ar-

chitekten zu verwirklichen. Viele Architekten wiederum sind inzwischen im Eigenheimbereich aktiv, haben sich auf ökologisches Bauen oder kostengünstiges Bauen spezialisiert oder auf den Umbau von vorhandenen Gebäuden, wo ohne individuelle Planung ohnehin keine kostengünstigen Ergebnisse erzielt werden können. Ob Altbau oder Neubau, Fertighaus oder Massivhaus – das Bauen mit dem Architekten ist dabei in der Regel der beste Weg, um zu einem Bauwerk von hoher Qualität und bleibendem Wert zu gelangen.

Eine einzige richtige Vorgehensweise beim Bauen gibt es natürlich nicht, aber eine logische Reihenfolge, die das eigentliche Bauen als letzten Punkt sehr erleichtert. Am Anfang steht die Entscheidung für eine Investition. Wenn Sie kein Grundstück haben, wird das die Entscheidung sein, ein bestimmtes Grundstück mit oder ohne Haus zu erwerben, um darauf neu zu bauen oder umzubauen. Aber auch wenn Sie schon ein Grundstück besitzen, wird sich für Sie zu Beginn die Frage stellen, ob es sich lohnt, in genau dieses Grundstück, ggf. mit genau diesem bereits vorhandenen Haus zu investieren. Dies alles sind sehr grundsätzliche Entscheidungen. Danach folgt die Planungsphase, in der Ihr Bauvorhaben Schritt für Schritt Gestalt annimmt, bis die Baumaßnahme feststeht. Die Planungsphase wird oft vernachlässigt mit unangenehmen Folgen. Denn ebenso wie sich durch eine exakt ausformulierte und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Planung viel Geld sparen lässt, kann eine nur ungenügend durchdachte Planung böse Überraschungen zur Folge haben: Ist die Baugenehmigung erst erteilt, führen Änderungswünsche zu erheblichen

Zeitverzögerungen. Und sind die Bauaufträge erst vergeben, können Änderungswünsche beträchtliche Kostensteigerungen nach sich ziehen. Haben Sie aber die richtige Kaufentscheidung getroffen und gründlich geplant, können Sie das eigentliche Bauen mit großer Gelassenheit angehen.

2.1 Kaufentscheidung

Die Beurteilung eines Grundstücks beginnt mit der Beurteilung der **Lage**: Befindet es sich im Ort, am Ortsrand oder im Außenbereich? Wie ist seine Entfernung zu den nötigen Versorgungseinrichtungen, zu Geschäften des täglichen Bedarfs, zu Ärzten, Schulen, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten? Und wie weit ist es bis zum Arbeitsplatz? Gibt es Störungen im Umfeld, etwa Lärm- oder Geruchsemissionen? Sind in der Nähe Projekte geplant, die die Lebensqualität beeinträchtigen könnten, zum Beispiel eine Schnellstraße? Zu berücksichtigen sind darüber hinaus bautechnische sowie bau- und planungsrechtliche Einschränkungen sowie besondere Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, die sich aus dem Standort des Grundstücks ergeben können.



Denkmalschutz, Dorferneuerung und Altstadtsanierung

Über 11.000 Gebäude und Anlagen in Brandenburg sind in die Denkmalliste des Landes eingetragen und täglich werden es mehr, denn es sind noch lange nicht alle Regionen des Landes systematisch auf historisch wertvolle Bausubstanz untersucht. Für den Besitzer eines Baudenkmals bedeutet die Eintragung zum einen, dass er Veränderungen nur vornehmen darf, nachdem diese durch die zuständige Denkmalschutzbehörde in der Kreis- oder Stadtverwaltung genehmigt wurden. Zum anderen kann er alle Aufwendungen, die der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes dienen, über elf Jahre zu jeweils 9 Prozent von der Einkommensteuer absetzen. In Einzelfällen werden von den Denkmalschutzbehörden auch Zuschüsse gewährt. Zuschüsse von bis zu 40 Prozent der Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle sind möglich, wenn das Gebäude in einem der Schwerpunktgebiete für regionale Entwicklung liegt, in denen die Dorferneuerung gefördert wird. Ansprechpartner sind die Dienststellen des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung. Ebenfalls bis zu 40 Prozent der Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle können erstattet werden, wenn das Gebäude in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegt. Ansprechpartner sind dann die Bauämter der Städte oder die jeweiligen Sanierungsträger.

Beim **Grundstück** selber kommt es zunächst an auf seine Größe und seinen Zustand. Wird ein Garten gewünscht, kann ein bereits vorhandener Baumbestand natürlich die Attraktivität steigern. Überhaupt sollten die natürlichen Voraussetzungen genau beobachtet werden: Von wo fällt die Sonne auf das Grundstück? Was ist die Hauptwindrichtung? Und wie ist der Baugrund beschaffen? In Niederungsgebieten kann ein hoher Grundwasserstand zu Problemen führen. Zu untersuchen ist das Grundstück auch auf mögliche Altlasten. Schließlich muss die Erschließung geklärt sein, also die Zuwegung, die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung. Wenn Sie etwa eine eigene Kläranlage bauen müssen, ist das zwar kein Hinderungsgrund, mindert aber den Wert des Grundstücks.

Entscheidend sind letztlich die **Eignung des Grundstücks** für Ihr Bauvorhaben und der Preis. Spätestens in diesem Zusammenhang sollten Sie einen Architekten zu Rate ziehen und gemeinsam mit ihm grundsätzliche Fragen erörtern: Was brauchen Sie? Wovon träumen Sie? Was darf es kosten und wann

Zwei Baudenkmäler aus dem 19. Jahrhundert sollten eine Wohnnutzung erhalten. Architektin Katja Melan entwickelte aus dem früheren Schulgebäude des Gutes ein Einfamilienhaus und aus dem Nebengebäude ein Doppelwohnhaus. Der ehemalige Schulraum wird durch einen zentralen Treppenbaukörper gegliedert und gleichzeitig in seiner Raumwirkung erhalten. Alle neu hinzugefügten Bauteile sind durch eine zeitgemäße Formensprache erkennbar, ohne aufdringlich zu sein.

muss es fertig sein? Möchten Sie neu bauen oder würden Sie lieber ein vorhandenes Gebäude umbauen? Wie viele Geschosse darf das Haus haben, soll es frei stehen oder kann es auch ein Doppelhaus oder ein Reihenhäuser sein? Der Architekt macht Vorschläge zur Nutzung des Grundstücks, diskutiert mit Ihnen Baukörper, Grundrisse, Konstruktionen, Materialien, Wärmedämmung, Haustechnik, Formgebung und Gestaltung. Wenn auf dem Grundstück bereits ein Gebäude steht, untersucht der Architekt zusätzlich die Eignung des Gebäudes für Ihr Bauvorhaben und den Zustand der Bausubstanz. Vielleicht ist es sogar nötig, vor dem Erwerb eine genaue Bestandsaufnahme zu machen – mehr hierzu in Kapitel 5 dieser Broschüre.

Der Architekt kann Sie bei der Kaufentscheidung beraten, indem er Ihnen die Möglich-

keiten aufzeigt, die das Grundstück bietet, und die Kosten schätzt, die dabei zu erwarten sind. Auf diese Weise können Sie bei der Kaufentscheidung beurteilen, ob der Preis akzeptabel ist und Ihnen noch ausreichend finanziellen Spielraum für das nachfolgende Bauvorhaben lässt. In der Zusammenarbeit lernen Sie den Architekten kennen und können sich von seiner Arbeitsweise und Leistungsfähigkeit überzeugen, bevor Sie ihn mit der Planung des Bauvorhabens beauftragen.

2.2 Planungsphase

Wenn der Architekt mit Ihnen alle grundsätzlichen Fragen rund um das Bauvorhaben geklärt hat, kann er anfangen zu planen. Dabei wird er versuchen, eine möglichst klare, einfache, zeitlose Lösung für das Bauvorhaben zu entwickeln. Sie muss sich in Ihrem Kostenrahmen und in Ihrem Terminplan verwirklichen lassen. Sie sollte auf Ihre jetzigen Bedürfnisse zugeschnitten sein und offen für spätere Ausbaustufen oder für Veränderungen im Laufe der Zeit. Sie sollte sich in die natürliche und gebaute Umgebung einfügen und darin einen eigenen, unverwechselbaren Akzent setzen. Planung gliedert sich in



Das Siedlungshaus aus den 1930er Jahren sollte zu vier Wohnungen umgebaut werden, die von den Bauherren je nach Lebensabschnitt variabel genutzt oder vermietet werden können. Architekt Till Dorst ergänzte dabei den massiven Altbau um eine offene Holzkonstruktion, die den Wohn- und Essbereich vergrößert. Sie folgt der Form des hinteren Grundstücksteils und erlaubt einen herrlichen Ausblick in den Garten.

die folgenden drei aufeinander aufbauenden Stufen.

- **Entwurfsplanung:** Der Architekt arbeitet einen Entwurf aus mit Ansichten, Grundrissen und Querschnitten im Maßstab 1:100 und stimmt diesen mit Ihnen ab. Ausgehend von den darin enthaltenen Raum- und Flächenmaßen berechnet er die voraussichtlichen Kosten und kann dabei auf seine eigenen Erfahrungen ebenso zurückgreifen wie auf Vergleichsobjekte aus bundesweiten Baukosten-Datenbanken.
- **Genehmigungsplanung:** Wenn sich die Kostenberechnung in Ihrem Kostenrahmen bewegt, stellt der Architekt Ihnen die Unterlagen für den Bauantrag zusammen. Hierfür verwendet er den mit Ihnen abgestimmten Entwurf und weist nach, dass das Bauvorhaben in Bezug auf Bauhöhen, Grenzabstände, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und allen sonstigen Vorschriften dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht entspricht. Gegebenenfalls erwirkt er Befreiungen von Bauvorschriften.
- **Ausführungsplanung:** Ist die Genehmigung erteilt, arbeitet der Architekt die Bau-

pläne im Maßstab 1:50 oder noch genauer aus. Diese Zeichnungen enthalten alle Informationen über das Bauvorhaben bis hin zu Konstruktions- und Gestaltungsdetails. Berücksichtigt sind auch eventuelle Änderungen durch die Bauaufsichtsbehörde sowie Ihre Wünsche bezüglich des Ausstattungsstandards, bei denen Sie die Ergebnisse der Kostenberechnung beachten sollten. Mit den Bauplänen können die Baufirmen arbeiten.

Baublauf

Auf der Grundlage der Ausführungsplanung liefert der Architekt Ihnen die **Ausschreibung** mit Leistungsverzeichnissen für die einzelnen Gewerke, zum Beispiel für den Rohbau, die Tischler- oder die Elektrikerarbeiten. Die in der Ausschreibung aufgelisteten Mengen und Angaben zu den Bauleistungen sind so exakt, dass die angefragten Baufirmen nur noch den Preis eintragen müssen. Dadurch werden die Angebote vergleichbar.

Der Architekt berät Sie bei der Auswahl der Baufirmen und beurteilt die Angebote. Vor der **Vergabe der Bauaufträge** stellt er die in den günstigsten Angeboten enthaltenen Kosten zusammen und kontrolliert, ob die Baumaßnahme in Ihrem Kostenrahmen realisierbar ist. Falls nicht, besteht zu diesem Zeitpunkt noch die Möglichkeit, am Ausstattungsstandard Einsparungen vorzunehmen



oder Teile der Baumaßnahme zunächst zurückzustellen. Eventuell muss also mit einzelnen Baufirmen nachverhandelt werden. Dann werden die Bauaufträge erteilt.

Der Architekt übernimmt die Koordination und Überwachung der **Bauarbeiten**: Er sorgt dafür, dass die Bauarbeiten in sinnvoller Reihenfolge zügig durchgeführt werden. Er kontrolliert die Übereinstimmung der fertiggestellten Gewerke mit den Bauplänen und reklamiert gegebenenfalls Fehler oder Mängel. Er prüft die Rechnungen der Baufirmen, bevor diese von Ihnen bezahlt werden und stellt sicher, dass die Termine und Kosten eingehalten werden, die in den Bauaufträgen vereinbart sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten bescheinigt Ihnen der Architekt die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend dem öffentlichen Baurecht.

Die Bauarbeiten sind für Sie sicher der aufregendste Zeitabschnitt auf dem Weg vom Traum zum Haus. Deshalb ist es wichtig, sich vorher klarzumachen, dass Sie in dieser Phase fast keinen Einfluss mehr auf die Baumaßnahme nehmen können (es sei denn, Sie erbringen Bauarbeiten in Eigenleistung). Ihr persönlicher Beitrag ist vor allem bis zur Vergabe der Bauaufträge immer wieder gefordert – der Architekt berät Sie und erledigt alle Arbeiten für Sie, die Entscheidungsgewalt liegt jedoch stets bei Ihnen. Wenn der Bagger anrückt, um die Baugrube auszuheben, übernimmt der Architekt die alleinige Verantwortung für das Gelingen.

3. Ökologisches Bauen



Bauen und Wohnen ist nicht ökologisch. Die Errichtung eines Gebäudes verbraucht wertvolle Rohstoffe, seine Benutzung vor allem Energie, seine Entsorgung schließlich erzeugt mehr oder minder belasteten Bauschutt. Bei der Vielzahl an Angeboten für sogenannte „Ökohäuser“ ist es hilfreich, sich zunächst diese grundsätzliche Dimension des Bauens bewusst zu machen. Es kann also nur darum gehen, so ökologisch wie möglich zu bauen. Das allerdings ist durchaus erstrebenswert und es gibt gute Gründe dafür.

So ist es aus ökologischer Sicht schwer einzusehen, dass obwohl Bevölkerung und landwirtschaftlich genutzte Fläche dramatisch abnehmen, noch immer Neubauten „auf der grünen Wiese“ entstehen. Selbst wenn dort ein hochwärmedämmtes Naturbaustoffprodukt errichtet wird, müssen erst viele Menschen lange darin leben, um den Rohstoff- und Flächenverbrauch zu kompensieren. Entscheiden Sie sich dagegen für ein vorhandenes Gebäude, sanieren oder modernisieren es oder bauen es um und hinterfragen dabei konsequent, ob Ihre Ansprüche an Zahl und Größe der beheizbaren

Räume wirklich gerechtfertigt sind, wägen sorgfältig Alternativen ab, um überflüssiges Bauen und Wohnen zu vermeiden, so haben Sie damit auch ohne zusätzliche Anstrengungen bereits sehr ökologisch gebaut.

Es gibt also nicht einen einzig richtigen Weg des ökologischen Bauens, aber es gibt Grundsatzentscheidungen und Randbedingungen. Die **Nutzung** vorhandener Gebäude oder bereits bebauter Flächen sowie **Bescheidenheit** in der Quantität – nicht in der Qualität – der eigenen Ansprüche an Wohnen, sind Grundsatzentscheidungen. Und die Randbedingungen sind nachfolgend im Überblick dargestellt.

Zuerst, vielleicht noch am wichtigsten, stellt sich die Frage nach dem Standort. Diesen sollten Sie so günstig wie möglich zu Ihrem eigenen Lebensumfeld wählen, um die Wege zur Arbeit, zum Einkaufen, zu Freunden und Verwandten und den damit verbundenen Energieverbrauch zu reduzieren.

Als nächstes sollten Sie darauf achten, dass das **Grundstück** so wenig wie möglich be-



In dritter Reihe am Heiligen See sollte ein neues Zweifamilienhaus gebaut werden. Architekt Gerd Gutheil plante einen einfachen Baukörper mit hellen, klaren Fassaden. Das Erdgeschoss mit Einliegerwohnung und einem flächenbündigen Rankgerüst bildet den Sockel für die Wohnung in den beiden Obergeschossen. Diese orientiert sich mit Wohnraum, Terrasse und Außentreppe zum kleinen Garten und zum See.

baut, die Freiflächen so naturnah wie möglich gestaltet werden. Eine Fassaden- oder Dachbegrünung kann den ökologischen Verlust in begrenztem Umfang ausgleichen. Der für die Baumaßnahme abgeräumte Mutterboden sollte auf dem Grundstück wiederverwendet werden. Regenwasser sollte entweder versickern können oder aus den Dachrinnen aufgefangen und als Brauchwasser etwa für WC-Spülung oder Garten eingesetzt werden.

Das **Gebäude** selbst sollte durch kompakte Bauweise die Angriffsflächen für Wärmever-



Passivhaus

Von einem Passivhaus spricht man, wenn der Wärmebedarf pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche im Jahr unter 15 kWh liegt, also bei weniger als einem Viertel des Bedarfs herkömmlicher Neubauten. Für die Errichtung eines Passivhauses ist zunächst ein erhöhter Aufwand erforderlich: Die Wärmedämmung ist erheblich stärker, Wärmebrücken in der Außenhülle sind nahezu ausgeschlossen. Fensterrahmen mit Dreifachverglasung kommen zum Einsatz. Große Glasflächen mit Südorientierung bringen auch im Winter Wärmegewinne. Die hohe Luftdichtheit der Konstruktion ist Voraussetzung für eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmetauscher, die, ohne Zuluft und Abluft zu vermischen, aus der Abluft bis zu 90 Prozent der Energie zurückgewinnt. Langfristig kann ein Passivhaus angesichts steigender Energiekosten deshalb durchaus wirtschaftlich sein.

luste minimieren und sollte durch seine Ausrichtung eine Nutzung von Sonnenenergie begünstigen. Dies gilt sowohl für passive Nutzung durch große Fensterelemente oder vorgelagerte Wintergärten als auch für die aktive Nutzung durch entsprechende technische Anlagen. Vielfach erprobt und wirtschaftlich sinnvoll sind Solaranlagen zur Trinkwassererwärmung, als zukunftssträchti-



ge Technologie ist die Photovoltaik zur Stromgewinnung zu nennen.

Der **Energieverbrauch** ist abhängig von der Heizung und der Dämmung. Dass Sie eine sparsame, schadstoffarme Heizungsanlage bevorzugen sollten, versteht sich von selbst. Bei der Dämmung geht es nicht nur um Material und Stärke der dämmenden Schicht, sondern ebenso um die Detailausbildung an den Übergängen wie Fenstern, Türen, Tufen, Ortgängen, Erkern und Gauben. Um hier Wärmebrücken zu vermeiden, wird weitgehende Luftdichtheit angestrebt, was wiederum bedeutet, dass Lüftungsverhalten und Lüftungstechnik darauf abgestimmt sein müssen.

Mit der Energieeinsparverordnung ist 2002 das „Niedrigenergiehaus“ für Neubauten

Für einen symbolischen Preis erworben, sollte die schon recht verfallende alte Schmiede des Gutshofs Jahnsfelde in ein kleines Wohnhaus umgewandelt werden. Die Architekten Thomas Kolb und Henry Ripke erweiterten das Gebäude um einen modernen Anbau, der Haustechnik, Treppe und Bad aufnimmt. In den Backsteinmauern befinden sich Wohnküche und Schlafzimmer mit Galerie. Das mit gebrauchten Biberschwanzziegeln gedeckte Dach fasst beide Bauteile zusammen.

Pflicht geworden, also ein errechneter Wärmebedarf von unter 70 kwh pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche im Jahr. Noch deutlich weiter geht das sogenannte „Passivhaus“ mit unter 15 kwh. Bei allem Respekt vor dem technisch Möglichen sollten Sie Aufwand und Nutzen allerdings genau prüfen. In der Altbaumodernisierung müssen Sie vor allem darauf achten, dass die Dämmung mit der vorhandenen Konstruktion bauphysikalisch verträglich ist, da anderenfalls leicht Bauschäden entstehen können.

Architekten in Brandenburg

Etwa 1.200 Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner gibt es in Brandenburg. Die Berufsbezeichnung „Architekt“ ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur von Personen geführt werden, die in die Architektenliste des Landes Brandenburg oder eines anderen Bundeslandes eingetragen sind. Dasselbe gilt für die drei anderen genannten Berufsbezeichnungen. Voraussetzung ist in der Regel ein Architekturstudium, das mit dem akademischen Grad „Dipl.-Ing.“ oder „Master“ abgeschlossen wird, sowie eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in den Berufsaufgaben, die mit eigenen Arbeiten belegt werden muss. Die Architektenkammer nimmt die Eintragung vor und überwacht die Einhaltung der Berufspflichten, zu denen u.a. die regelmäßige Fortbildung und (bei selbständiger Tätigkeit) der Abschluss einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gehört.

Schließlich sollten Sie natürliche **Baumaterialien** verwenden, da diese ein gesundes Wohnklima garantieren. Es ist naheliegend und steht auch keineswegs im Widerspruch zu einer modernen Gestaltung, auf Baumaterialien zurückzugreifen, die traditionell in einer Region beheimatet sind. Aber auch der Rohstoffverbrauch bei der Herstellung,



die Dauerhaftigkeit sowie die Verwertbarkeit und unschädliche Entsorgung sollten bei der Materialwahl vorausschauend bedacht werden.

Einen einzig richtigen Weg des ökologischen Bauens gibt es wie gesagt nicht. Wenn Sie sich jedoch ernsthaft mit dem Thema auseinandersetzen, werden Sie ganz sicher für Ihr Bauvorhaben einen guten Weg finden. Der Architekt ist dabei ein Partner, der grundsätzlich genug denkt, um nicht auf irgendein „Ökohaus“ reinzufallen, und praxisnah genug arbeitet, um dem Traum vom ökologischen Wohnen Gestalt zu geben.

4. Kostengünstiges Bauen



Die meisten Menschen bauen einmal im Leben, und in der Regel handelt es sich um ihre größte Investition. Kein Wunder, dass die Baukosten für Sie als Bauherrn das zentrale Thema darstellen. Niedrige Baukosten lösen üblicherweise Bewunderung aus. Gleichzeitig – nur ein Gedanke am Rande – kann man in Deutschland kaum damit beeindruckt werden, dass man ein besonders kostengünstiges Auto fährt.

Beim kostengünstigen Bauen gibt es zwei Zielrichtungen, die sich ergänzen können, aber zunächst unterschiedlich sind. Die eine lässt sich mit „billig“ bezeichnen, was durchaus nicht negativ gemeint ist: Hier geht es darum, die eigenen Wünsche und Vorstellungen kritisch zu überprüfen, inwiefern ganz einfach durch **Verzicht** die Kosten gesenkt werden können. Die andere Zielrichtung wäre „preiswert“: Hier geht es darum, ein optimales **Preis-Leistungs-Verhältnis** zu erreichen, und zwar unabhängig davon, in welcher Preisklasse. Die berühmte Zielmarke für kostengünstiges Bauen „unter 1.000 qm“ ist dabei ein wichtiger, aber nicht der einzige Aspekt. Gerade weil die meisten Menschen

eben nur einmal im Leben, also etwas „für’s Leben“ bauen, muss die Baumaßnahme nicht nur kurzfristig finanzierbar, sondern auch auf längere Sicht wirtschaftlich sein.

Schon beim Grundstück fängt es an: So sollten Sie sich gründlich überlegen, wie vom künftigen Eigenheim aus alles Notwendige erreichbar ist, denn die Ersparnisse beim zunächst billigeren Grunderwerb „draußen“ können schnell durch die Kosten für ein zweites Auto und steigende Benzinspreise aufgeessen werden. Und wenn Sie keine Lust zur Gartenarbeit haben, ist für Sie möglicherweise der Erwerb eines kleineren Grundstücks in zentraler Lage für einen höheren Quadratmeterpreis insgesamt günstiger.

Auch neu oder alt ist nicht nur eine Geschmacksfrage: **Gebrauchtimmobilien**, wenn sie denn keine besonderen Liebhaberstücke sind, können Sie oft sehr günstig erwerben und dann mit wenigen gut geplanten Eingriffen umbauen, modernisieren oder sanieren. Vor Abschluss eines Kaufvertrages sollten Sie aber die Eignung des Ge-

An die Stelle eines ruinösen Gebäudes in der Altstadt sollte ein Neubau entstehen, der städtisches Wohnen und Arbeiten kombiniert. Architekt Hendrik Just stellte das Vorderhaus in seinen Ausmaßen wieder her und ordnete die rückwärtige Bebauung mit Glasfassaden um zwei begrünte Innenhöfe herum an. An der Straße liegt das Büro, während der geschützte hintere Bereich die Wohnräume enthält.

bäudes und den Zustand der Bausubstanz eingehend untersuchen lassen – mehr hierzu in Kapitel 5 dieser Broschüre.

Beim **Neubau** hilft verdichtetes Bauen – also in der Reihe – die Grundstücks- und Baukosten zu senken. Soll Ihr Haus frei stehen, so sind ein einfacher Baukörper und kompakter Grundriss sinnvoll. Als Dach sollten Sie ein Satteldach mit 45 Grad Neigung ohne Unterbrechungen wählen. Modische Extras wie Erker, Gauben, Giebelchen oder Dachterassen treiben die Kosten in die Höhe und verbessern nur selten die Gestaltung.

Nicht immer ist der Verzicht auf den **Keller** angebracht, z. B. in hängiger Lage oder wenn wegen der Bodenverhältnisse tief gegründet werden muss. In der Regel aber können Sie damit viel Geld sparen, vorausgesetzt es gelingt bei der Planung, genug Nebenfläche

etwa im Spitzboden, unter der Treppe oder an der Garage unterzubringen. Wenn Sie jedoch den Keller als Nebenfläche brauchen, sollten Sie ihn auch genau so bauen – also keine Deckenhöhen wie im Wohnbereich, keine überflüssige Aussentreppe.

Die Finanzierungskosten lassen sich senken, indem die Baumaßnahme zeitlich gestreckt wird: Etwa wenn Ihnen das Erdgeschoss eines Neubaus zunächst ausreicht und das Dachgeschoss so Ausbaureserve bleibt. Oder wenn Sie im Altbau Teile sofort bewohnen, andere nach und nach fertigstellen können, ohne dass Ihre Lebensqualität darunter leidet.

Keine eindeutige Empfehlung gibt es derzeit bei den **Baukonstruktionen**: Zwar wird durch die Holzrahmenbauweise eine hohe Vorfertigung erreicht, die das Bauen beschleunigt, aber „Stein auf Stein“ ist nach wie vor konkurrenzfähig. Ein weit größeres Sparpotential steckt in den Baumaterialien und der Haustechnik, denn natürlich müssen Sie nicht die hochwertigsten Fliesen und drei Steckdosen in jeder Ecke beauftragen. Hier geht es um

5. Weiterbauen an einem vorhandenen Gebäude



die Summe vieler kleiner Einzelentscheidungen. Sie brauchen dafür sowohl eine gründliche Planung als auch viel Selbstdisziplin, dann allerdings können Sie spürbar die Kosten senken.

Baukosten niedrig sind und in der Regel nicht finanziert werden müssen, fängt kostengünstiges Bauen immer damit an, dass Sie sich in Ruhe mit einem Architekten zusammensetzen.

Eine gründliche **Planung**, in der alle Leistungen detailliert beschrieben sind mitsamt Bauzeiten und Gewährleistungsfristen, ist ohnedies oberstes Gebot für kostengünstiges Bauen. Nur damit nämlich erhalten Sie als Bauherr vergleichbare Angebote, aus denen Sie die günstigsten auswählen können. Und nur damit besitzen Sie einen klar definierten Leistungsanspruch, aus dem sich ergibt, dass Abweichungen Mängel sind und beseitigt werden müssen bzw. kostenmindernd geltend gemacht werden können.

Aber auch sonst ist die Planung von großer Bedeutung für die Baukosten, denn in der Diskussion von Alternativen entscheidet sich letztlich der Umfang der Baumaßnahme. Je weniger Sie für die Verwirklichung der gesteckten Ziele bauen oder umbauen müssen, desto weniger kostet es logischerweise. Und da die Planungskosten in Relation zu den

Es gibt sehr viele interessante Grundstücke, die bereits bebaut sind. In einigen Fällen wird die darauf stehende Bausubstanz so schlecht sein, dass sie nicht mehr erhalten werden kann. Dann müssen Sie zum Kaufpreis für das Grundstück noch die Kosten für den Abriss dazurechnen. Sehr oft wird die Bausubstanz aber – zumindest teilweise – noch brauchbar sein, also einen Wert darstellen. Dann müssen Sie beurteilen, wie sich das auf den Kaufpreis auswirkt, und – sofern das Angebot attraktiv ist – ob das Gebäude sich für Ihre Zwecke nutzen lässt und welchen finanziellen Aufwand Sie dabei in etwa zu erwarten haben. Wer bei einem Altbau strategisch richtig vorgeht, braucht keinesfalls das vielbeschworene „Fass ohne Boden“ zu befürchten, sondern hat im Gegenteil die Chance, sehr kostengünstig ein hochwertiges und ausgesprochen individuelles Eigenheim zu verwirklichen.

Für einen **Altbau** spricht zunächst, dass es so viele davon gibt, d. h. Altbauten sind in der Regel relativ günstig zu erwerben. Leer stehende Gebäude stellen für ihre Besitzer oft eine Belastung und für die Öffentlichkeit ein

Das vom Großvater geerbte denkmalgeschützte Ackerbürgerhaus im Stadtkern sollte instandgesetzt werden für eine zeitgemäße Wohnnutzung mit kleinem Laden. Architekt Peter Köster entwickelte eine Lösung, bei der im weitgehend entkernten Hinterhofgebäude großzügige Wohnräume entstanden, während durch Anordnung der Nebenräume und des Ladens vorne die wertvolle Bausubstanz geschont und mit vielen schönen Details erhalten werden konnte.

Ärgernis dar, aber das Geld, um sie abzureißen, ist auch nicht vorhanden. Selbst wenn über längere Zeit keine Instandhaltung stattgefunden hat, kann die Bausubstanz zumindest noch Rohbauqualitäten haben. In den alten Städten und Dörfern Brandenburgs liegen zahlreiche schöne Bauwerke im „Dornröschenschlaf“, mit landschaftstypischen Fassaden und ungewöhnlichen Grundrissen, die anderswo längst Liebhaberstücke wären. Mitunter können Sie eine solche Immobilie sogar für den Grundstückspreis erwerben.

Bau- und Planungskosten

Wer baut, sollte sich nicht wundern, wo plötzlich überall Kosten entstehen, sondern die verschiedenen Kostengruppen kennen und einkalkulieren. Dabei hilft die DIN 276, in der die Kostengruppen einzeln aufgeführt sind:

- **Kosten für das Grundstück** (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Gebühren für den Notar, ggf. Kosten für die Erschließung, den Abriss von Gebäudeteilen oder die Beseitigung von Altlasten)
- **Kosten für die Errichtung des Bauwerks** (eigentliche Baukosten)
- **Kosten für die technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks** (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, EDV, Heizung, Lüftung usw.)
- **Kosten für die Außenanlagen des Bauwerks** (Geländeoberflächen, befestigte Flächen, Garten usw.)

- **Kosten für Planung, Betreuung, Genehmigung und Finanzierung des Bauvorhabens** (Honorar des Architekten und des Tragwerksplaners, Gebühr für die Baugenehmigung, ggf. Gebühr für die Vermessung des Grundstücks oder die Prüfung der technischen Anlagen, Kosten für die Beschaffung und Bereitstellung des Fremdkapitals).

Bei Beauftragung eines Architekten sorgt dieser dafür, dass Sie die gesamten Kosten zu jedem Zeitpunkt im Blick behalten: Zunächst durch eine Kostenschätzung, wenn der Entwurf vorliegt durch eine Kostenberechnung, wenn die Angebote der Baufirmen vorliegen durch einen Kostenanschlag und wenn die Bauarbeiten beendet sind schließlich durch eine Kostenfeststellung.

- In ein altes Haus können Sie schon hineingehen und sich ein konkretes Bild von Ihrem neuen Eigenheim machen. Sie müssen nicht – wie beim Neubau – sehr viel abstraktes Vorstellungsvermögen mitbringen, um einfach mal einen Blick aus dem Fenster zu werfen oder die Größe der vorhandenen Räume zu begutachten. Sie sehen auch gleich, in welche Zimmer die Sonne scheint.

Entscheidend ist natürlich der Kaufpreis, aber es sprechen auch noch weitere allgemeine Gesichtspunkte für einen Altbau:

- Ein altes Haus befindet sich meist in gewachsenen Siedlungsstrukturen, also in innerörtlicher Lage. Häufig finden Sie dort bessere Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsverbindungen vor als draußen im Neubaugebiet. Oft ist auch ein Garten mit altem Baumbestand vorhanden, und mit der nötigen Zuwendung können Sie diesen schnell in ein grünes Paradies verwandeln.

- Manchmal ist ein altes Haus in einem Zustand, dass Sie nach einigen überschaubaren Reparaturen einziehen können. Oder Sie können zunächst einen Teil davon bewohnen und den anderen Teil nach und nach ausbauen. Sofern keine Nutzungsänderung vorliegt – etwa von Gewerbe in Wohnen oder durch den Ausbau des Dachgeschosses – ist nicht einmal ein Bauantrag erforderlich. Durch schrittweises Vorgehen lassen sich nicht nur die Finanzierungskosten senken, sondern Sie ersparen sich möglicherweise auch noch viel Stress, den das Bauen unter Zeitdruck mit sich bringen kann.

5.1 Voruntersuchung

Auf jeden Fall sollten Sie vor Erwerb eines Altbaus zusätzlich zu den unter 2.1 genannten Gesichtspunkten, die das Grundstück betreffen, sehr genau die Eignung des Gebäudes für Ihr Bauvorhaben sowie den Zustand der Bausubstanz prüfen. Deshalb ist es sinnvoll, bereits in dieser Phase einen Architekten zu Rate zu ziehen.

Die **Eignung des Gebäudes** stellen Sie fest, indem Sie untersuchen, ob es die richtige Größe für Sie hat und sich Ihre Bedürfnisse darin verwirklichen lassen. Das betrifft vor allem die Nutzfläche, die Zahl der Räume und deren Anordnung zueinander. Wenn aus Ihrer Sicht Veränderungen notwendig sind, sollten Sie sich vor dem Kauf erkundigen, ob

diese sich ohne weiteres realisieren lassen, etwa ob für die Vergrößerung oder Zusammenlegung von Räumen die statischen Voraussetzungen gegeben sind, ob für einen Ausbau des Dachgeschosses oder ehemaliger Stallungen, für den Anbau eines Wintergartens oder eines Außentreppenhauses die baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Wichtig ist auch, ob das Haus unter Denkmalschutz steht oder in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegt. Dann müssen Sie nämlich für die geplanten Veränderungen eine Genehmigung einholen, die möglicherweise nur mit Auflagen erteilt wird. Das sollte Sie jedoch nicht abschrecken, denn solche Auflagen müssen natürlich wirtschaftlich zumutbar sein, dürfen Sie also nicht über Gebühr belasten, und es besteht auch die Möglichkeit, Zuschüsse oder Steuererleichterungen zu bekommen. Es ist nur ratsam, alle diese Fragen vor dem Kauf bereits im Grundsatz geklärt zu haben. Falls das Gebäude bewohnt ist, sollte außerdem sichergestellt sein, dass – sofern Sie nicht die Miete aus einer zweiten Wohneinheit in Ihre Kalkulation einbeziehen möchten – das Gebäude Ihnen zum Übergabezeitpunkt vollständig zur Verfügung steht.

Den **Zustand der Bausubstanz** beurteilen Sie, um den daraus resultierenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf abzuschätzen:



Im Sanierungsgebiet Altberesinchen sollte ein gründerzeitliches Lagergebäude umgebaut und aufgestockt werden, um individuelle Wohn- und Büroräume in städtischer Lage zu verwirklichen. Architektin Ines Zoschke nutzte dabei das vorhandene Tragwerk aus Backsteinmauern, Stahlträgern und Kappendecken. Details im Inneren sowie die Gestaltung der Aufstockung mit Holzlammellen und Mansarddächern setzen sich deutlich vom historischen Bauwerk ab.

- Besonderes Augenmerk sollten Sie zunächst den tragenden und raumumschließenden Teilen des Gebäudes widmen, die bei einem Neubau mit dem Rohbau vergleichbar sind: Rissbildungen im Mauerwerk oder im Beton sowie Durchbiegungen von Hölzern weisen auf konstruktive Schäden hin. Damit verbundene Verformungen des Gebäudes können – abhängig von ihrem Umfang – toleriert werden, aber ihre Ursache muss beseitigt werden, um weitere Schäden auszuschließen. Auch von außen eindringende oder aus dem Erdreich aufsteigende Feuchtigkeit muss ausgesperrt werden, um die Konstruktion langfristig zu sichern und ein behagliches Wohnklima zu ermöglichen. Feuchtes Mauerwerk kann in der Regel wieder austrocknen, durchfeuchtete Hölzer dagegen weisen oft Folgeschäden auf, so dass sie nur

noch ausgetauscht werden können. Eine weitere Gefahr für die tragenden Teile stellt Schädlingsbefall dar, allerdings gibt es große Unterschiede: Während zum Beispiel der Hausschwamm durch Entfernung der gesamten Bausubstanz rund um die befallenen Stellen schnell und radikal bekämpft werden muss, ist ein oberflächlicher Holzwurmbefall bei starken Holzquerschnitten meistens unbedenklich und in vielen alten Häusern ganz normal.

- Die Dachdeckung, Fenster und Türen sowie Fassadenputze sind ebenso wie die Oberflächen im Inneren, Fußböden und Decken, Wandputze und -verkleidungen, nicht unbedingt für die Lebensdauer eines Gebäudes ausgelegt. Wenn der Putz von den Wänden bröckelt und der Wind durch die Ritzen pfeift, müssen solche Bauteile

erneuert werden. Aber auch hier lohnt es sich, genau hinzuschauen, wie umfangreich die Schäden sind und wo ggf. die Ursachen dafür liegen. Vielleicht ist es gar nicht erforderlich, die kompletten Bauteile auszutauschen oder es besteht die Möglichkeit, große, zusammenhängende Investitionen wie etwa die Erneuerung der Dachdeckung durch einfache Reparaturen auf einen (für die Finanzierung) günstigeren Zeitpunkt zu verschieben. Wenn es sich um historisch wertvolle Baumaterialien oder Ausstattungsbestandteile handelt, kann es zudem sinnvoll sein, diese mit entsprechendem Aufwand zu erhalten oder wiederzuverwenden: Alte Türen und Fenster etwa lassen sich wie Möbelantiquitäten restaurieren und sind dann wahre Schmuckstücke für das Haus. Die Kosten dafür sind allerdings oft genau so hoch wie

bei einer Erneuerung oder sogar höher, so dass diese Bauteile nicht kostenmindernd beurteilt werden können.

- Strom-, Sanitär- und Heizungsinstallation werden bei einer gründlichen Sanierung oft vollständig erneuert. Das fällt umso leichter, wenn im Zuge der Baumaßnahmen ohnehin an den Innenwänden Putzarbeiten anfallen, d. h. die zusätzlichen Schlitzlöcher für die neuen Leitungen nicht mehr so sehr ins Gewicht fallen, und wenn ohnehin neue Bäder geplant sind, für die gefliest werden muss. Mit einer neuen Heizungsanlage lassen sich in der Regel auch deutliche Verbesserungen im Verbrauch erzielen, so dass sich diese Investition relativ schnell amortisiert. Im Zusammenhang mit der Anlagentechnik muss auch die Wärmedämmung der Gebäudehülle be-



Eine Baulücke in der historischen Altstadt sollte durch drei moderne, komfortable Wohnungen geschlossen werden. Architekt Stefan Kunzemann plante ein kompaktes Gebäude, eingebunden in die dichte Bebauungsstruktur der Umgebung, das durch differenzierte Wohnungsgrundrisse und großflächige Verglasungen zum Innenhof dennoch nicht beengt wirkt. Die Photovoltaikanlage wird als Gestaltungselement eingesetzt.

trachtet werden: Das betrifft Fassaden, Fenster und Türen sowie das Dach bzw. – wenn das Dachgeschoss nicht ausgebaut wird – die oberste Geschossdecke. In der Regel werden Baumaßnahmen nötig sein, um den Energieverbrauch zu senken. Am einfachsten ist die Außendämmung, aber

wenn zum Beispiel eine Fachwerkfassade sichtbar bleiben soll, muss von innen gedämmt werden. Wichtig ist die Beachtung bauphysikalischer Regeln, denn wenn Material und Konstruktion nicht auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt oder unsauber verarbeitet sind, können mit einer nachträglichen Dämmung sehr leicht Bauschäden produziert werden. Es kommt deshalb nicht in erster Linie darauf an, Neuwerte zu erzielen, sondern die Dämmung muss zur Bausubstanz passen und der Aufwand muss in einem Verhältnis



zum Nutzen stehen: So macht es beispielsweise wenig Sinn, bei einer drei Steine starken Außenwand mit gutem Sichtmauerwerk eine Dämmung anzubringen. Ökologisch gesehen stellt bereits die Entscheidung für ein altes Haus eine Energieeinsparung dar, da das Gebäude nicht erst unter hohem Energieaufwand neu errichtet werden muss.

Für alle genannten Aufgabenstellungen gibt es bewährte, kostengünstige Lösungen, die – wenn der Preis für den Altbau stimmt – absolut konkurrenzfähig zu den Kosten eines Neubaus sind. Wenn Ihr Architekt die Eignung des Gebäudes und den Zustand der Bausubstanz geprüft hat, besitzen Sie bereits eine wichtige Orientierung, um Ihre Kaufentscheidung zu treffen. Wenn Sie ganz sicher gehen wollen, können Sie darüber hinaus vor dem Erwerb eine Bestandsaufnahme durchführen. Diese würde nach dem Erwerb ohnehin notwendig werden, da sie die Grundlage für alle weiteren Planungen darstellt.

5.2 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme besteht aus zwei Teilen: Zum einen wird – sofern keine brauchbaren Pläne vorhanden sind – ein **Aufmaß** des Gebäudes angefertigt mit Erfassung der gesamten Konstruktion einschließlich Verformungen und einzelner Bauteile wie Fenster oder Heizkörper. Zum anderen werden in dieses Aufmaß alle **Schäden** eingezeichnet, also alle Bauteile, Oberflächen und Anlagen, die wegen ihres schlechten Zustands erneuert werden müssen. Mit der Bestandsaufnahme erhalten Sie genaue Größen, um die voraussichtlichen Kosten zu ermitteln.

Abhängig vom Bauvorhaben und vom Zustand der Bausubstanz kann die Bestandsaufnahme in unterschiedlicher Intensität durchgeführt werden. Das Aufmaß sollte mindestens den Maßstab 1:100 haben. Wenn umfangreiche Baumaßnahmen vorgesehen sind, ist eher der Maßstab 1:50 zu empfehlen. Die Aufzeichnung der Schäden kann natürlich nur soweit erfolgen, wie diese sichtbar sind. Wenn es Hinweise auf Schäden gibt, müssen die betroffenen Bauteile freigelegt werden. In manchen Fällen wird das

Gebäude auch komplett entkernt, dann sind alle Bestandteile der Konstruktion einsehbar. Allerdings ist es bei einem erkennbar guten Zustand der Bausubstanz nicht ratsam, die Konstruktion großflächig freizulegen. Statt dessen sollte ein bestimmter Anteil der Bau- summe als Reserve für nicht vorhersehbare Kosten zurückgelegt werden, die in der Bau- phase notwendig werden können.

Um das „Fass ohne Boden“ zu vermeiden, gilt also: Je intensiver Sie die Bausubstanz untersucht haben, desto weniger Reserve müssen Sie für nicht vorhersehbare Kosten zurücklegen und umgekehrt. Welches Ver- hältnis bei welchem Objekt angebracht ist, kann am besten der Architekt beurteilen, der auch in der Planungs- und Bauphase die Kos- tenkontrolle übernimmt und sicherstellt, dass der von Ihnen vorgegebene Kostenrah- men eingehalten wird.

Ganz gleich, ob Sie eine Fachwerkkate von 1840 kaufen oder eine Jugendstilvilla von 1910, ein Siedlungshäuschen von 1930 oder einen Flachdachbungalow von 1970 – wenn Sie sich für einen Altbau entscheiden, brau- chen Sie eine gesunde Mischung aus **Kreati- vität** und **Gelassenheit**. Abschließend daher noch ein paar Tipps für den Umgang mit alten Häusern:

- Nehmen Sie sich Zeit genug für eine gründliche Planung und spielen Sie mit

Ihrem Architekten viele denkbare Umbau- varianten durch. Wenn es gelingt, mög- lichst wenig in die vorhandene, noch brauchbare Bausubstanz einzugreifen, sparen Sie Geld, das Sie besser in eine komfortable Ausstattung stecken können.

- Lassen Sie sich vom Gebäude inspirieren statt zu versuchen, ein vorgegebenes Ras- ter auf das Gebäude zu übertragen. Alte Häuser haben oft ungewöhnliche Grundris- se, in denen Geschichte lebendig wird. Die Räume sind nicht alle gleich groß, gleich hell und gleich warm. Aber mit etwas Phantasie verwirklichen Sie darin nicht nur Ihr Raumprogramm, sondern auch eine sehr individuelle Wohnatmosphäre.
- Verwenden Sie bei der Sanierung bevor- zugt dieselben Baumaterialien, aus denen das Haus gebaut ist. Der Markt bietet heute zwar sehr viele neuartige Baustoffe, es ist aber nicht immer sicher, ob diese genau so dauerhaft sind wie die bereits am Gebäude bewährten Materialien. Manchmal ist es auch möglich, mit geringem Aufwand Bau- stoffe aus nahe gelegenen Abbrüchen zu besorgen.
- Wenn Sie Veränderungen vornehmen müs- sen, dann tun Sie das lieber mit wenigen klaren Eingriffen und nicht mit vielen klei- nen Kompromissen. Möchten Sie etwa Ta- geslicht in ein dunkles Gemäuer bekom-

men, dann bringt ein großes Glaselement mehr als zehn putzige Sprossenfenster. Es zeigt außerdem an, dass an dieser Stelle etwas Neues passiert ist – und das brau- chen Sie ja nicht zu verstecken.

- Und machen Sie das Haus nicht fertig. Ein altes Gebäude werden Sie nie in derselben Perfektion hinbekommen wie einen Neu- bau. Hier zu bauen heißt weiterzubauen – und zwar so, dass Sie mindestens ein halbes Jahrhundert lang glücklich und zufrieden darin leben können. Alles weitere dürfen Sie dann getrost der nächsten Generation überlassen.

Adressen

Adressen von Architekten in Ihrer Nähe erhalten Sie auf der Internet-Seite

„www.ak-brandenburg.de“ oben links unter „Architekten-Suche“ oder telefonisch unter (0331) 275910.

Adressen von Volksbanken und Raiffeisenbanken in Ihrer Nähe erhalten Sie auf der

Internet-Seite „www.vr-brandenburg.de“ oben rechts unter „Bankensuche“ oder telefonisch unter (0511) 9574-347.

Impressum

Herausgeber

Brandenburgische Architektenkammer

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Kurfürstenstraße 52, 14467 Potsdam

Telefon (0331) 275910

Telefax (0331) 294011

info@ak-brandenburg.de

www.ak-brandenburg.de

Volksbanken und Raiffeisenbanken im Land Brandenburg

über: Marketinggemeinschaft der Volksbanken und Raiffeisenbanken

Hannoversche Straße 149, 30627 Hannover

Telefon (0511) 9574-347

Telefax (0511) 9574-506

mvr@geno-verband.de

www.geno-verband.de

Konzept/Text

Textbüro Jung, Lennowitz

Gestaltung

eckedesign, Potsdam

Fotonachweis

Seite 1, 3, 17 (Jahnsfelde): Thomas Drexel, Friedberg

Seite 1, 3, 7 (Cottbus-Sielow): Jan-Erik Ouwerkerk, Berlin

Seite 3, 15 (Potsdam): Thomas Spikermann, Potsdam

Seite 2, 8, 9 (Brandenburg): Friedemann Steinhausen, Potsdam

Restliche Fotos von den Architekten

