

DAHEIM IM DENKMAL – TEIL 2: DER ARCHITEKT

Ein Architekt muss her

Noch vor dem Kauf schmiedeten Hans und Hanna fleißig Umbaupläne. Dafür holen sie sich Hilfe vom Fachmann

VON HANNA SCHNEIDER

Beengt – das war und blieb unser Eindruck vom Rosenhäuschen, das Hans und ich in den folgenden Wochen mehrfach besichtigten. Klar war von Beginn an also: Es würden Wände weichen müssen, wenn wir uns dort wirklich wohlfühlen wollten. Umzugs- und renovierungserfahrener als ich, suchte Hans ganz pragmatisch nach Lösungen für die diversen Wohnprobleme. Spätabends spielten wir daher am Computer mit einer günstigen Einrichtungs-Software wohlliches „Wünsch' dir was“.

Digital durchbrachen wir Wände, bauten einen Wintergarten an und platzierten einen Küchenblock in der Mitte des einen großzügigen Raumes, aus dem das Untergeschoss künftig bestehen sollte. Denn „ich will nicht vor einer Wand stehen und kochen. Die Küche muss ein kommunikativer Ort sein“, beharrte Hans. So mauserte sich auf dem Bildschirm der Herd zum Herzstück des Hauses. Das bisherige Wohnzimmer sollte unser Essbereich werden. Der Wintergarten wiederum wurde als Wohnraum konzipiert. Was wir da innerhalb von ein paar Stunden aufs Papier gezaubert hatten, gefiel uns ausnehmend gut.

Dennoch blieben wir unsicher und baten Schwester und Schwager um Rat. Wie Hans und ich waren sie vom Ambiente des malerischen Straßenzugs in der Siedlung Siemensstadt sofort angetan,

fanden das Erdgeschoss jedoch ebenfalls viel zu eng. An Ideen für die Umgestaltung mangelte es ihnen nicht. Hans und ich jonglierten weiter mit dem Grundriss. Einigen konnten wir uns angesichts der Fülle an Möglichkeiten allerdings nicht mehr. Zudem wussten wir nicht, ob sich unsere virtuellen Wohnwünsche realisieren lassen würden. Da die möglichst großzügige Gestaltung des knapp bemessenen Wohnraums für unsere Kaufentscheidung aber ausschlaggebend war, suchten wir, bereits bevor der Kaufvertrag überhaupt unterschrieben war, Hilfe beim Fachmann.

Prüfen und planen

Da wir ursprünglich nur kleinere Umbaupläne hatten, schien es Hans und mir anfangs ausreichend, einen Statiker zu beauftragen. Zunächst hatten wir also einen Bauingenieur gebeten, zu prüfen, ob wir die Wände im Untergeschoss wirklich wegnehmen könnten. Zudem sollte er sich ein Bild von der Bausubstanz machen. Keinesfalls wollten wir die Katze im Sack kaufen und womöglich eine böse Überraschung in Form eines maroden Dachstuhls, eines feuchten Kellers oder ähnlicher Alptraum-Szenarien erleben.

Mit den immer größer werdenden Modernisierungswünschen gelangten wir allerdings zu der Überzeugung, ein Architekt müsse helfen, alle unsere Ansprüche unter einem Dach zu vereinen.

Wert legten wir außerdem auf einen Bauplaner mit Altbau- und Denkmalschutz-Erfahrung, der das Gebäude mit Geschichte zu würdigen wissen würde. Der Architekt unserer Wahl – wir hatten uns im Bekanntenkreis umgehört – vermaß das Rosenhäuschen vom Keller bis zum Dach auf den Zentimeter genau, versicherte uns bezüglich der Wanddurchbrüche: „Altbauten sind geduldig. Mit denen kann man fast alles machen“, und legte wenige Wochen später eine Wohn-Variante vor, die uns beiden gefiel – und einen noch radikaleren Umbau vorsah, als bisher gedacht.

Bis zur Verwirklichung des hart erungenen Kompromisses galt es allerdings eine weitere Hürde zu nehmen: Wir mussten den Plan dem Denkmalschützer vorlegen. Von seinem o.k. hingen Wohl und Wehe unserer Wohnräume ab: Dürfte das fast 90 Jahre alte Gebäude eine Verjüngungskur bekommen oder würde es im Rosenhäuschen beengt bleiben müssen?



ANZEIGE

Eilkreditservice.de

Ihr Kreditpartner in Berlin - seit 1991

- ✓ Baufinanzierungen ab 2,71% effektiver Jahreszins – über 100 Banken im Angebot
- ✓ Vollfinanzierungen mit Abfertigung von teuren Ratekrediten möglich – auch ohne Eigenkapital
- ✓ Unser Immobilienservice sucht Ihnen die Wunschimmobilie!
- ✓ Hausbesitzer aufgepasst: Sofortige Umschuldungen mit Rateerlastung!

30.000 €
nur 112 €

150.000 €
nur 557 €

265.000 €
nur 983 €

2,4% net, p.a., 2,5% anfänglicher eff. Jahreszins zzgl. 1% annualisierte Fiktiv-19 Jahre Durchschnittszins

2X in Berlin

030/405 11 99

Mo–Fr von 8.30–19.00 Uhr

Wir wollen durch Kompetenz, Service und Erfolg begeistern – in allen Fragen der Finanzplanung. Testen Sie uns! Jede Beratung ist kostenlos, wir vermitteln auf Erfolg!

• S. Bf., Bornholmer Straße
Bornholmer Str. 72
10499 Berlin

• S. Bf., Hallesche
Ecke Kar. Damm
Karlshorst Straße 1
10711 Berlin

HEGNER & MÖLLER

GmbH



Erfahrung ist alles

Ulrich Zink zur Frage, wann Bauherren bei einer Sanierung einen Architekten brauchen

Herr Zink, wann sollten Bauherren bei einer Modernisierung unbedingt einen Architekten hinzuziehen?

Überall dort, wo in die Gesamtarchitektur eingegriffen wird, ist ein Architekt der erste Ansprechpartner. Er sollte so früh wie möglich dabei sein, denn sonst sind bereits Entscheidungen gefallen, deren Konsequenzen nicht mehr abzuwenden sind.



BAKA

Ulrich Zink ist Vorsitzender des Bundesarbeitskreises Altbauerneuerung.

ist, dass der Ansprechpartner über eine breite Erfahrung mit Sanierungen und eine hohe Qualifikation verfügt. Auch darf er sich nicht zu schade sein, in Fragen, in denen er nicht so beschlagen oder sich nicht sicher ist, den Rat eines weiteren Experten einzuholen. Im Zweifelsfall ist es aber ratsam, den Architekten selbst beim Fenstereinstbau hinzuzuziehen.

In welchen Fällen kann ich auf einen Architekten verzichten?

Es mag Fälle geben, in denen auch andere Fachleute ausreichen. Wichtig

Wie viel teurer wird eine Sanierung bei Beauftragung eines Architekten?

Die Frage sollte man umgekehrt stellen, wie viel mehr muss man ausgeben,



ISTOCKPHOTO/MARCO HEGNER

SERVICE

Architektensuche

Geht es um gravierende Umbaumaßnahmen, ist auch bei der Sanierung einer Bestandsimmobilie ein Architekt, zumindest aber ein Statiker, unverzichtbar. Adressen von Fachleuten findet man im Internet:

www.architekt4you.de
www.bda-berlin.de

Software

Brauchen Sie Hilfe bei der Haus- und Gartenplanung? Do-it-yourself-Software bringt Sie vielleicht auf gute Ideen, zum Beispiel:

VA HausDesigner 3D CAD
Hausplaner & Gartenplaner,
49,95 Euro.

Rückblick und Vorschau

Die Serie erscheint 14-tägig:
Haussuche – **Der Architekt** – Der
Denkmalschutz – Der Notartermin –

Bodenbeläge – Der Hausschwamm
– Küchenkauf – Der Umzug – Der
Wintergarten – Gartengestaltung –
Terrassenbau – Gartenmöbel –
Energetische Sanierung

Die Serie als PDF unter:
denkmal@raufeld.de.

wenn alles falsch gemacht wurde? Denn solche Fälle soll es nicht nur geben, die gibt es tatsächlich. Natürlich kostet der richtige Experte auch sein Geld, doch im Normalfall ist er den Preis wert.

Wie finden Bauherren den passenden Experten für ihre Immobilie?

Das wichtigste Kriterium ist die Erfahrung, also erfolgreich abgeschlossene Projekte. Da kann man sich eine Referenzliste geben lassen und mit ehemaligen Auftraggebern sprechen. Eines der Netzwerke, über die sich Architekten finden lassen, ist der BAKA, der seine Altbau-Experten anbietet. Zumindest kann man sich über andere Verbraucherorganisationen schon mal über Kandidaten schlau machen. Wir empfehlen, vom gewünschten Architekten eine Gebäudediagnose bestellen zu lassen. Dabei lernen sich beide Seiten kennen und merken, ob die persönliche Beziehung stimmt.

Worauf ist bei Abschluss eines Vertrags besonders zu achten?

Für einen Vertrag mit dem Architekten bieten Fachverlage gute Vorlagen, in denen das Thema Modernisierung speziell berücksichtigt wird. Das Leistungsbild sollte darin klar beschrieben sein mit den Fragen, was gemacht werden soll und für welchen Zeitraum. Außerdem sollte das Honorar als Summe fixiert sein.

Wie lässt sich vermeiden, dass es bei den Arbeiten zu Problemen kommt?

Es gibt eigentlich keine Baumaßnahme ohne Probleme. Meist entstehen sie, weil die eigenen Hausaufgaben nicht gemacht wurden und Änderungen ins Haus stehen. Zur Vorbeugung hilft eine gute Vorbereitung. Dazu gehören eine Bestandsanalyse, die Erstellung eines Anforderungsprofils – was will ich, was ist das Sanierungsziel – sowie das Aufstellen eines Raumprogramms mit möglichst vielen Festlegungen sowie der richtige Experte als neutraler Wegbegleiter.

Interview: Jörn Käsebier

IM FOKUS

Gezahlt

Architekten werden nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bezahlt. Ihr Gehalt setzt sich aus vier Komponenten zusammen: den anrechenbaren Kosten des Bauprojekts, der Honorarzone, den erbrachten Leistungen sowie der Honorartafel nach HOAI. Die Höhe der anrechenbaren Baukosten ist ein wichtiger Faktor. Allerdings ist bei Umbaumaßnahmen, wie sie am „Rosenhäuschen“ vorgenommen wurden, zuweilen strittig, inwieweit die Altbausubstanz auf das Honorar angerechnet werden kann. Die Aufgaben eines Architekten werden jedoch bei allen Bauvorhaben in neun Leistungsphasen eingeteilt. Die Bezahlung des Planers richtet sich damit nach dem Umfang der Tätigkeiten, mit denen er vom Bauherren betraut wird. Diese können sich auf das Planungsstadium beschränken, aber auch die Bauaufsicht sowie die Überwachung der Baumaßnahmen einschließen. Achtung: Der Umfang der Aufgaben sollte bei Vertragsschluss festgelegt werden.

Vernetzt

2009 hat der Architekt Marc Kushner eine auftragsschwächere Phase genutzt und ein Internetportal für Architekten gegründet: Auf www.architizer.com können sich Kollegen aus aller Welt miteinander austauschen. Aber auch, wer einen professionellen Bauplaner sucht, wird dort fündig. In dem Spezialnetzwerk können sich Kunden durch die Profile und Projekte der bereits registrierten Nutzer klicken, den Architekten der Wahl kontaktieren – und beauftragen.
www.architizer.com

ANZEIGE

GreenLofts

Monroe Park Berlin

Perfekte Grundrisse für alle Ansprüche, vom 50 m² Apartment bis zum Luxus-Townhaus.

Ca. 3,80 m hohe Räume, großzügige Terrassen und Balkone, WDVS-Fassade, ökologische Holzpellet-Heizung, ca. 15.000 m² Parkgrundstück, u. v. m.

Besichtigung unserer Musterwohnungen
So. 12 - 16 Uhr oder nach Vereinbarung.
Vertriebs hotline: 030 755401710
www.greenlofts-monroepark.de
Onlinebesichtigungen:
www.fellowhome.de/greenlofts

Steuerlich
gefördertes
Baudenkmal.
Ca. 70 % AfA.