Bayerische
Architektenkammer

Alte Bauten – neues Wohnen

Restaurieren, Sanieren, Modernisieren – Ein Ratgeber für den Umgang mit Altbauten

Bayerische
Architektenkammer

Alte Bauten – neues Wohnen

Restaurieren, Sanieren, Modernisieren – Ein Ratgeber für den Umgang mit Altbauten

INHALT Seite

Planen

1	Grundlagenermittlung	7
1.1	Die Baubeschreibung und Bestandsaufnahme	7
2	Entwurfsplanung	10
2.1	Die Planungsaufgabe	10
2.2	Die Baugenehmigung	11
	Denkmalschutz	12
3	Ausführungsplanung	13

Bauen

4	Ausführung	15
4.1	Die Bauvorbereitung	15
4.2	Der Bauablauf	15
4.3	Die Bauabnahme	15

Planen und Bauen

5	Der Architekt	17

Projektbeispiele 19

„Ein Volk, das auf seine Geschichte verzichtet, verzichtet auf sich selbst.“
Jakob Burckhardt, Kunst- und Architekturhistoriker

Sehr geehrte Damen und Herren,

der private Eigenheimneubau wird in den nächsten Jahren weiter abnehmen. Ein Grund für diese Entwicklung ist der dramatische Rückgang der Zahl junger Familien. Aber ein weiterer Grund ist der bereits vorhandene hohe Bestand an Häusern und Wohnungen, die oft günstiger zu erwerben sind als Neubauten. Tatsächlich sind historische Bauwerke – egal ob denkmalgeschützt aus dem 17. Jahrhundert oder aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts – wertvolle und langlebige Kulturgüter, die für das Erscheinungsbild eines Landes oder einer Region prägend sind. Sie bieten den Menschen ein hohes Maß an Identifikation mit ihrer Umwelt und ihrer Geschichte, machen diese erlebbar und schaffen ein Heimatgefühl. Aber sie stellen an die Bauherren auch besondere Anforderungen – wer will schon in einem verwohnten Eigenheim leben, das zudem nicht auf den speziellen gegenwärtigen Lebensentwurf angepasst worden ist? Und zwar nicht nur bautechnisch, sondern auch räumlich und gestalterisch?

Kein Altbau gleicht dem anderen. Spätestens durch Veränderungen im Lauf seiner Geschichte und irgendwann einmal auftretende Bauschäden wird er zum Einzelfall, der einer individuellen Herangehensweise bedarf. Ohne professionelle und kompetente Planung können sich Probleme leicht verschlimmern und Chancen durch eine verengte Sichtweise ungenutzt bleiben.
Das Ergebnis sind Flickwerk und hohe Kosten.
Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen eine Orientierungshilfe an die Hand geben, die Ihnen zeigt, was zu bedenken ist, wenn Sie einen Altbau besitzen oder kaufen und ihn sanieren, modernisieren, aus-, um- oder anbauen wollen. Architekten sind hierbei ausgebildete Fachleute. Ihre moderne Architektur verdrängt oder übertönt einen alten Bau nicht, sondern kann ihn ergänzen, dabei erhalten und somit zukunftsfähig machen. Und zwar ganz individuell – für jeden Bau und jeden Bauherrn.

Dipl.-Ing. Lutz Heese
Präsident der
Bayerischen Architektenkammer

Umbau einer Scheune zum Wohnhaus in Volkach/Gaibach

Planen

Umbau und Sanierung eines Wohnhauses in Traunstein

Die Arbeit des Architekten gliedert sich in „Leistungsphasen", die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt sind:
1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung der Vergabe
7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung
9. Objektbetreuung und Dokumentation

1 Grundlagenermittlung

1.1 Baubeurteilung und Bestandsaufnahme

Sie wollen einen Altbau langfristig nutzen. Vielleicht besitzen Sie ein altes Haus oder übernehmen es, zum Beispiel als Erbe, oder Sie wollen ein altes Haus kaufen. Vielleicht müssen Sie sanieren, weil die Bausubstanz vernachlässigt ist, vielleicht wollen Sie modernisieren, um das Gebäude auf den heutigen Stand der Technik zu bringen, vielleicht wollen Sie um- oder anbauen, um Ihre Ansprüche und Wünsche zu verwirklichen. In der Regel jedenfalls werden Sie in den Altbau investieren.

Bevor Sie das tun, sollten Sie zunächst prüfen, ob der Altbau für Ihre Ziele und damit Ihre räumlichen Anforderungen geeignet ist, und den Umfang der Baumaßnahme grob einschätzen, um beurteilen zu können, ob Sie aufgrund Ihrer Mittel in der Lage sind, diese Ziele zu verwirklichen. Diesem Zweck dient die Baubeurteilung, die der Architekt im Rahmen der Voruntersuchung erstellt. Dabei beurteilt er:
• Objekt: Wert (ggf. Wertgutachten), Eigentum oder Erbpacht
• Grundstück: Größe, Lage, Erschließung, Freiflächen, Besonnung, Windrichtung
• Umgebung: Lebensqualität, Infrastruktur, Anbindung an Straßennetz und öffentlichen Nahverkehr, Nachbarschaft, Emissionen und Belastungen
• Gebäude: Abmessungen, Ausrichtung, Baukörper, Geschosse, Nutzfläche, Raumhöhe, Zustand der Konstruktion und der Bauteile
• Nutzungsmöglichkeiten: Anzahl der Wohnungen, Anzahl der Räume, Grundrisse, Verfügbarkeit des Gebäudes (z. B. Mietverträge)
• Veränderungsmöglichkeiten: Bau- und Planungsrecht, Bebauungsplan, Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung, Denkmalschutz
• Förderungsmöglichkeiten: Eigenheimzulage, steuerliche Abschreibung, zinsgünstige Darlehen, Zuschüsse aus besonderen Programmen.

Der Architekt prüft zudem den Zustand der Konstruktion und der Bauteile:
• Keller / Fundamente: Durchfeuchtung, Rissbildungen
• Außenwände / Fassade: Durchfeuchtung, Rissbildungen, Putzabplatzungen, Schmutzablagerungen, Bekleidungen, Dämmung
• Innenwände: Durchfeuchtung, Rissbildungen, Bekleidungen
• Geschossdecken: Rissbildungen, Holzbalkenköpfe (soweit erkennbar)
• Dach: Dichtheit, Dachstuhl, Dacheindeckung, Dämmung
• Fenster / Türen: Dichtheit, Anschlüsse, Material, Verglasungen
• Fußböden: Stabilität, Oberfläche
• Elektro- und Sanitärinstallationen: Material, Leitungen

(1) Das Leistungsbild Objektplanung umfasst die Leistungen der Auftragnehmer für Neubauten, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, raumbildende Ausbauten, Instandhaltungen und Instandsetzungen (HOAI, § 15 Abs. 1)

• Heizung: Art, Alter, Energieverbrauch
• Schornstein: Versottung, Rissbildungen
• Sonderbauteile: Anschlüsse (z. B. Terrasse, Balkon, Kelleraußentreppe)
• Alle Bauteile: Belastungen mit Schädlingen oder Schadstoffen.

Bei vielen Altbauten können Sie sich bereits nach der Baubeurteilung sicher sein, ob das Gebäude für Ihre Ziele geeignet ist. Bei anderen werden Sie aufgrund zu vieler offener Fragen erst nach einer gründlichen Bestandsaufnahme Ihre Entscheidung treffen. Erforderlich ist diese Bestandsaufnahme in jedem Fall, weil sie die Grundlage für die Planung darstellt. Erst die genaue Kenntnis der vorhandenen Bausubstanz und ihres Zustands ermöglicht es nämlich, die Baukosten realistisch einzuschätzen.

Erster Teil der Bestandsaufnahme ist das Aufmaß, das der Architekt je nach Notwendigkeit detailgetreu aufnimmt. Hierfür lohnt sich eine Nachfrage beim zuständigen Bauordnungsamt, da von vielen Altbauten Bauzeichnungen, im Allgemeinen die alten Baugenehmigungspläne, vorhanden sind, die daraufhin geprüft werden müssen, ob sie dem Bestand noch entsprechen. Liegen keine brauchbaren Pläne vor, erstellt der Architekt das Aufmaß. Abhängig vom Umfang der beabsichtigten Veränderungen und der historischen Bedeutung des Gebäudes fertigt es der Architekt in unterschiedlicher Genauigkeit an:
• Für Bauvorhaben, die keine wesentlichen Veränderungen vorsehen, reicht eine schematische Darstellung des Gebäudes und seiner Konstruktion im Maßstab 1 : 100 mit geringem Genauigkeitsanspruch, Annahme des rechten Winkels außer bei offensichtlichen Abweichungen.
• Für Bauvorhaben, die (zumindest in Teilbereichen) Veränderungen der Bausubstanz beinhalten, ist eine wirklichkeitsgetreue Darstellung des Gebäudes im Maßstab 1 : 50 mit Erfassung der gesamten Konstruktion sowie von Ausstattungsbestandteilen (Fenster, Türen, Heizkörper usw.) in typisierter Form, Erfassung offensichtlicher Verformungen erforderlich.
• Für Bauvorhaben mit besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen ist die verformungsgetreue Darstellung des Gebäudes im Maßstab 1 : 50 oder noch genauer mit Erfassung der gesamten Konstruktion, aller Ausstattungsbestandteile, Materialien und baugeschichtlichen Besonderheiten notwendig.

Als zweiter Teil der Bestandsaufnahme folgt die Schadenskartierung und Bestandsbeschreibung. Statische Schäden können aus dem Aufmaß ermittelt werden. Zu ergänzen sind erkennbare Brüche, Risse, Durchfeuchtungen, Putzabplatzungen, Verwitterungen, Schmutzablagerungen, Salzausblühungen, Belastungen mit Schädlingen oder Schadstoffen sowie alle Materialien und Installationen, die aufgrund ihres schlechten Allgemeinzustandes ausgetauscht werden müssen. Auch die Schadenskartierung kann in unterschiedlicher Genauigkeit angefertigt werden – je genauer der Zustand der Bausubstanz erkundet wird, desto stärker muss in die vorhandenen Oberflächen eingegriffen werden.

Übrigens stehen schon für Voruntersuchungen gegebenenfalls Fördermittel zur Verfügung, die mit Hilfe des Architekten rechtzeitig beantragt werden können.

Der Architekt wahrt die Belange des Bauherrn in jeder Hinsicht, warnt ihn vor Fehlentscheidungen und schützt ihn vor Übervorteilungen. Dazu ist er nach dem Architektengesetz verpflichtet.

Erst die Eintragung in die Architektenliste der Bayerischen Architektenkammer berechtigt ihn zum Führen der gesetzlich geschützten Berufsbezeichnung.

Baubeurteilung und Bestandsaufnahme erfordern Fachwissen und Erfahrung im Umgang mit Altbauten, dass der Architekt in seiner Ausbildung und im Berufsleben erwirbt. Die Berufsbezeichnung „Architektin / Architekt“ ist im Architektengesetz geschützt. Wer sie führt, muss in die Architektenliste der Bayerischen Architektenkammer oder die entsprechende Liste eines anderen Bundeslandes eingetragen sein. Voraussetzung ist in der Regel ein Architekturstudium, das mit dem akademischen Grad „Dipl.-Ing.“ abgeschlossen wird sowie eine praktische Tätigkeit in den Berufsaufgaben, die mit eigenen Arbeiten belegt werden muss. Die Bayerische Architektenkammer führt die Architektenliste und überwacht die Einhaltung der Berufspflichten. Der Schutz der Berufsbezeichnung ist Verbraucherschutz: Ihr Bauvorhaben wird qualifiziert geplant und die Baumaßnahme allein in Ihrem Interesse unabhängig von den ausführenden Baufirmen betreut. Dabei ist das Honorar des Architekten in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gesetzlich geregelt.

Ein Verzeichnis aller in Bayern eingetragenen Architekten wie auch Innen- und Landschaftsarchitekten finden Sie auf der Homepage der Bayerischen Architektenkammer www.byak.de.

Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses in Dollnstein

2 Entwurfsplanung

2.1 Die Planungsaufgabe

Vorplanung

Mit den Ergebnissen von Baubeurteilung und Bestandsaufnahme kann die Planung beginnen. In der Vorplanung wird zunächst ein Konzept entwickelt, wie Ihre Ziele mit der vorhandenen Bausubstanz verwirklicht werden können und in welchem Maße bauliche Veränderungen erforderlich sind. In die Überlegungen werden auch alternative Lösungsmöglichkeiten einbezogen, die Sie sorgfältig prüfen und gegeneinander abwägen sollten, denn in diese Phase fallen die wichtigsten Entscheidungen für das ganze Bauvorhaben, vor allem im Hinblick auf die Kosten.
Bei der Vorplanung sind zu berücksichtigen:

- Nutzung, Raumprogramm, Ausstattung, Vermietung, Wirtschaftlichkeit
- Veränderungen und Ergänzungen zur Herstellung zeitgemäßer Grundrisse
- Erneuerungen und Ergänzungen der Ausstattung bzw. technischen Ausrüstung
- Beseitigung von Bauschäden
- Verbesserung, ggf. Ergänzung der Gestaltungselemente
- Anforderungen an Planungsleistungen.

Zur Vorplanung gehört auch eine Kostenschätzung, die folgende Positionen zu beachten hat:

- Abbruch und Demontage einschließlich Entsorgung
- Sicherung von zu erhaltenden Bauteilen und -elementen
- Instandsetzung, Beseitigung von Bauschäden
- Umbau der vorhandenen Bausubstanz und bauliche Ergänzungen
- Ausstattung und technische Ausrüstung
- Planung, Genehmigung, Finanzierung, Baustellenbetrieb (Baunebenkosten).

Entwurfs- und Genehmigungsplanung

In der Entwurfsplanung wird das Konzept weiter ausgearbeitet. Dabei sind Ihre Anforderungen an Nutzung, Kosten und Termine, Umweltverträglichkeit, Gestaltung und Einbindung in die Umgebung sowie die Regeln der Konstruktion, Technik und Bauphysik zu berücksichtigen. Das Gebäude wird zeichnerisch dargestellt, die geplanten Veränderungen besonders hervorgehoben. Es muss erkennbar sein, welche Bauteile und Bauelemente erhalten bleiben, wiederverwendet werden bzw. neu zu errichten sind. Die geplante Baumaßnahme wird beschrieben, vor allem diejenigen Veränderungen, die zeichnerisch nicht darzustellen sind, wie Ausstattungsmerkmale und Qualitätsstandards. Die zeichnerische Darstellung und die Baubeschreibung wiederum sind Grundlagen für die Kostenberechnung. Die Kosten der geplanten Baumaßnahme werden zu diesem Zeitpunkt in Anlehnung an die Kosten bereits durchgeführter Projekte und nach Erfahrungswerten berechnet. Die Genauigkeit einer Kostenberechnung hängt auch davon ab, wie genau vorher Aufmaß und Schadenskartierung durchgeführt wurden.

Da in den seltensten Fällen das Gebäude total entkernt und entsprechend untersucht werden kann, ist es immer empfehlenswert, einen Teil der Bausumme für Unvorhergesehenes einzuplanen.

Umbau eines Bauernhof-Wohnhauses
bei Teisendorf/Traunstein

2.2 Die Baugenehmigung

Die Genehmigungsplanung

Ihre Baumaßnahme muss dem öffentlichen Baurecht entsprechen. In der Bayerischen Bauordnung ist geregelt, für welche Baumaßnahmen eine Baugenehmigung erforderlich ist. Diese muss schriftlich beim zuständigen Bauordnungsamt der Gemeinde beantragt und alle für die Beurteilung nötigen Unterlagen hinzugefügt werden, in der Regel die zeichnerische Darstellung und Baubeschreibung mit Unterschrift Ihres Architekten, den Standsicherheitsnachweis (soweit in die Konstruktion eingegriffen wird), den Nachweis nach Energieeinsparverordnung sowie ggf. weitere bautechnische Nachweise. Diese Nachweise müssen im Übrigen auch im sogenannten Freistellungsverfahren erstellt werden.

Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Neumühle

Denkmalschutz

Klären sollten Sie, ob Ihr Altbau ein Baudenkmal ist oder innerhalb eines Denkmalensembles liegt. Die Bedeutung dieses Unterschiedes muss rechtzeitig und deutlich erkannt werden, da sich aus dem Umgang mit einem Baudenkmal besondere Anforderungen ergeben, sowohl für den Architekten als auch für die ausführenden Baufirmen – und zwar nicht nur belastende wie etwa mögliche Einschränkungen bei den geplanten Veränderungen, sondern ebenso vorteilhafte wie Steuervergünstigungen und Zuschussmöglichkeiten. Im Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind Denkmäler wie folgt definiert: „als von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt."

Das Landesamt für Denkmalpflege führt die Liste der Baudenkmäler. Sie kann in allen Gemeindeverwaltungen und Landkreisverwaltungen eingesehen werden. Jeder Bürger, der durch eine Eintragung in die Denkmalliste betroffen ist, hat das Recht, Auskunft und kostenlose fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Zuständig hierfür sind die unteren Denkmalschutzbehörden. Sie sind in der Regel den Bauordnungsämtern der Kreise und Gemeinden angegliedert. Sie erteilen Genehmigungen und beraten bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen und geben Auskünfte über Zuschüsse und staatliche Förderungen. Zusätzlich hilft das Landesamt für Denkmalpflege, der Kreisbaumeister, Stadtbaumeister oder Heimatpfleger.

1. Zum architektonischen Erbe Europas gehören nicht nur unsere bedeutendsten Baudenkmäler, sondern auch die Ensembles, die unsere historischen Städte und Dörfer mit ihrer natürlich gewachsenen oder gebauten Umwelt bilden.
2. Die im architektonischen Erbe überlieferte Vergangenheit ist der unverzichtbare Rahmen für die ausgewogene Entwicklung des Menschen.
3. Das architektonische Erbe ist ein geistiges, kulturelles, wirtschaftliches und soziales Kapital von unersetzlichem Wert.
4. Die Struktur historischer Ensembles fördert ein harmonisches soziales Gleichgewicht.
5. Das architektonische Erbe hat einen hohen Bildungswert.
Europäische Denkmalschutz-Charta

Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Neumühle

Umbau und Sanierung der denkmalgeschützten Neumühle

3 Ausführungsplanung

Ausführungsplanung

An die (genehmigte) Entwurfsplanung schließt sich die Ausführungsplanung an, die die zeichnerische Darstellung und Baubeschreibung so weit konkretisiert, dass die Bauarbeiten ausgeschrieben und verschiedene Baufirmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden können. Die Ausführungspläne sind Grundrisse und Schnitte sowie Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1 : 50 bis 1 : 1. Sie dienen als maßliche Grundlage für die Bauarbeiten und werden dem Bauverlauf bei Bedarf angepasst.

Fast alle Altbauten ermöglichen nach der Sanierung ein zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten. Aber nicht immer können dabei die Regeln und Normen nach dem heutigem Stand der Technik verwirklicht werden. Auch sind nicht alle gängigen Bautechniken und Baumaterialien für die Verwendung an Altbauten geeignet. In der Vorplanung wird Ihr Architekt Sie hierüber aufklären. Bei der Ausführungsplanung wird er besonders darauf achten, dass alle Maßnahmen vom Aufwand her angemessen sind, behutsam durchgeführt werden können und auch langfristig keine Beeinträchtigungen der Bausubstanz mit sich bringen.

Bei größeren oder aufwändigeren Umbauten koordiniert der Architekt zudem die weiteren Fachleute, wie etwa den Statiker oder Fachingenieure für Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation.

Umbau einer Scheune
zum Wohnhaus in Volkach/Gaibach

Bauen

Umbau einer Scheune
zum Wohnhaus in Volkach/Gaibach

4 Die Ausführung

4.1 Die Bauvorbereitung

Auf der Grundlage der Ausführungspläne wird zunächst ein Leistungsverzeichnis erstellt. Darin werden die von den Baufirmen erwarteten Leistungen – in verschiedene Gewerke (Teilleistungen) gegliedert – eindeutig und abschließend beschrieben und dargestellt. Auf diese Weise ist es den Baufirmen möglich, für Sie vergleichbare Angebote abzugeben. Im allgemeinen handelt es sich um folgende Gewerke:

- Tiefbauarbeiten
- Rohbau-/Abbrucharbeiten
- Zimmerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Estricharbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Fliesenlegerarbeiten
- Heizungs-, Elektro- und Sanitärarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Putz- und Stuckarbeiten
- Malerarbeiten.

Bei der Ausschreibung wird Ihr Architekt – wenn möglich - nur qualifizierte Bauunternehmen mit entsprechenden Referenzen im Altbaubereich auffordern, ein Angebot abzugeben. Es können auch Unternehmen angesprochen werden, die mehrere Gewerke erbringen. Oft ist die Bündelung von Teilleistungen, wie etwa der Gewerke des Rohbaus, des Ausbaus oder der technischen Ausrüstung, eine sinnvolle Möglichkeit, den Bauablauf zu verbessern.

Aus dem Vergleich der Angebote und der Berücksichtigung der günstigsten Anbieter entsteht der Kostenanschlag, dem die Vergabe an die ausgewählten Firmen folgt.

4.2 Der Bauablauf

Gerade Baumaßnahmen beim Altbau sollten nach einer genauen Terminplanung ablaufen, da das Gebäude oft weiter genutzt wird und viele „kleine“ Bauarbeiten durchzuführen sind. Der Architekt stimmt hierbei die Leistungen der ausführenden Unternehmen aufeinander ab.

Bei der Terminplanung zu überdenken ist die Nutzung des Gebäudes während der Bauarbeiten. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass sich Bauarbeiten in einem ungenutzten Gebäude am schnellsten durchführen lassen. Selbst ein kurzzeitiger Umzug in ein Hotel kann manchmal wirtschaftlich sein. Das gilt natürlich umso mehr, je grundlegender und umfangreicher die Baumaßnahme ist.

Auch Eigenleistungen, die Sie selbst erbringen und die mit den Leistungen von Bauunternehmen zusammenhängen, müssen terminlich abgestimmt werden. Günstig ist, wenn Sie solche Leistungen, die nicht unter Zeitdruck stehen, selbst erbringen, wie etwa Abbrucharbeiten, Ausbau-, Maler- und Bodenbelagsarbeiten oder Arbeiten an den Außenanlagen.

4.3 Die Bauabnahme

Bei der Bauabnahme stellt der Architekt eventuell vorhandene Mängel fest und kontrolliert deren Beseitigung.

Planen und Bauen

Modernisieren:
nach neuesten
technischen oder
wissenschaftlichen
Erkenntnissen
ausstatten oder
verändern
Rekonstruieren:
lat. nachbilden
Renovieren:
lat. erneuern,
instand setzen,
wiederherstellen
Restaurieren:
lat. in den ursprüng-
lichen Zustand bringen,
wiederherstellen,
ausbessern
Sanieren:
lat. gesund machen,
heilen,
modernisierend
umgestalten,
reformieren, wieder
in einen intakten
Zustand versetzen
Duden,
Fremdwörterbuch

Umbau und Erweiterung einer Rekonvaleszenzeinrichtung
zu einer Wohnanlage in Nürnberg

5 Der Architekt

„Jeder Eingriff bedingt eine Zerstörung. Zerstöre deshalb mit Verstand.“
Luigi Snozzi, Architekt

Die Arbeit des Architekten gliedert sich in „Leistungsphasen“, die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt sind.
Verkürzt dargestellt kann man seine Leistungen in drei Hauptbereiche einteilen:

1. Die Entwurfsplanung, die ersten Beratungen und Skizzen, die der Architekt nach Klärung der planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten und auf Basis der finanziellen Mittel anfertigt und bis zur Genehmigungsplanung weiter ausarbeitet.
2. Die genauen Ausführungspläne, Leistungsbeschreibungen und Ausführungsqualitäten, die der Architekt erarbeitet und festlegt.
3. Die Mitwirkung bei der Auftragsvergabe, die örtliche Bauleitung auf Grundlage der Ausführungsplanung, die Termin- und Kostenkontrolle, die Qualitätskontrolle vor Ort sowie die Abnahme und Abrechnung der Bauleistungen in enger Abstimmung mit dem Bauherrn.

Der Architekt sorgt in der Planungsphase für…
…die Erfassung aller für ein Bauprojekt notwendigen Bedingungen und die Entwicklung von Konzeptideen, die sie in einen Entwurf umsetzen. Er arbeitet die Unterlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen aus und stimmt die Leistungen mit den zuständigen Fachingenieuren und Behörden ab. Nach dem jeweiligen Planungsstand ermittelt und kontrolliert er die Baukosten.

Er garantiert in der Ausführungsphase…
…die Erarbeitung und Darstellung der ausführungsreifen Werkplanung. Er ermittelt und dokumentiert Daten und Massen in Leistungsbeschreibungen und holt Angebote ein. Er wirkt bei der Auftragsvergabe mit durch Prüfen und Werten der Angebote und verhandelt mit Bietern. Er überwacht die Ausführung des Bauprojekts und den Zeitplan, nimmt Handwerkerleistungen ab und prüft deren Abrechnungen. Er stellt Ausführungsmängel fest und überwacht deren Beseitigung. Er koordiniert alle an der Objektüberwachung beteiligten Fachingenieure und Bauausführenden, ermittelt und kontrolliert die Kosten nach Fertigstellung des Projekts und übergibt den Bau.

Vor allem aber ist der Architekt Berater und Treuhänder seines Bauherrn, dem er sein gesamtes durch Ausbildung und Erfahrung erworbenes Wissen zur Verfügung stellt. Die Beauftragung eines Architekten bietet Ihnen somit die beste Gewähr für eine qualifizierte, unabhängige Lösung der Planungsaufgabe gemäß Ihren Zielen und Mitteln. Und das gelingt umso besser, je mehr auch Sie als Bauherr sich mit der Planungsaufgabe und den Lösungsmöglichkeiten auseinandersetzen.

Ringen um die beste Lösung

Die qualitätsvollsten Altbausanierungen entstehen im kritischen Dialog, in der Auseinandersetzung zwischen dem Architekten und einem Bauherrn, der weiß, was er will, aber offen ist für Ideen und Argumente.

Mitmachen und Entscheiden

Der Architekt informiert Sie über den jeweils aktuellen Stand der Planung, berät Sie in offenen Fragen und erledigt alle Arbeiten für Sie. Um beim Planen voranzukommen, braucht er jedoch immer wieder Ihre Vorgaben und Ihre Entscheidungen.

Gründlich planen, zügig bauen

Denken Sie lieber einmal mehr über die Planung nach und versuchen intensiv, sich das Gebäude vorzustellen. Sind die Aufträge an die Baufirmen erst vergeben, führen Änderungen oft zu Zeitverzögerungen und Preisaufschlägen, die vermeidbar gewesen wären.

Wissen, was man will

Wie Ihre Wünsche in eine Planung umgesetzt werden und welche verschiedenen Möglichkeiten es dafür gibt, sagt Ihnen der Architekt. Aber was Sie brauchen, wovon Sie träumen, was es kosten darf und wann es fertig sein muss, das sollten Sie ihm mitteilen, bevor er mit der Arbeit beginnt.

Im Interesse der Lesbarkeit wird nur der Begriff „Architekt“ verwendet. Dieser bezieht sich jedoch grundsätzlich auf beide Geschlechter.

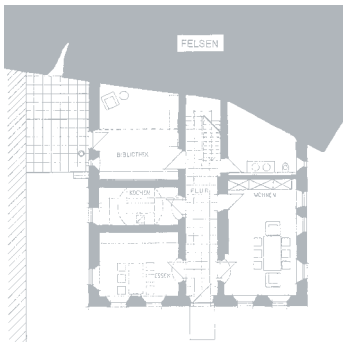
Projektbeispiele

Umbau einer Scheune
zum Wohnhaus in
Volkach/Gaibach

Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses in Dollnstein

Das schlichte kleine Gebäude ist unmittelbar an den Felsen, auf dem sich die Pfarrkirche erhebt, gebaut. Das Anwesen wurde bis zur Säkularisation als Gemeindegefängnis benutzt, später diente es als Wohnhaus.
Im ehemaligen Stall wurde der gewachsene Fels freigelegt und ein Teil der Balkendecken entfernt, so dass der Stein in seiner Gesamtheit erlebbar wird. Die kleine Gefängniszelle wurde in Stand gesetzt, die historische Zellentür wurde erhalten. Das alte Legschieferdach wurde abgebrochen und durch ein neues ersetzt. Die alte Holzkeilstufen-Konstruktion stand Pate für die Konzeption der neuen Treppe, die zeitgerecht als Keilstufen-Natursteintreppe übersetzt wurde.

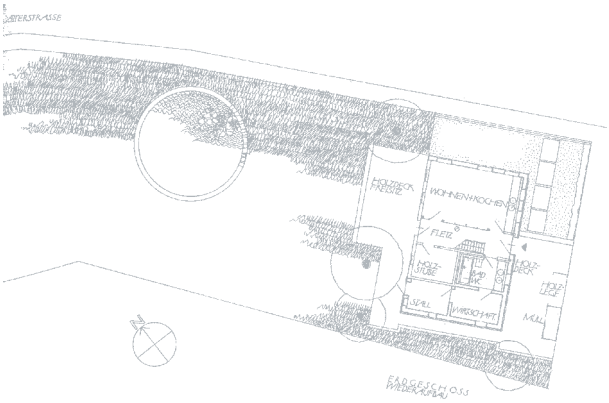
Architekt: Paulus Eckerle, Titting



Wiederaufbau eines Kleinbauernhauses aus dem 18. Jahrhundert als Wohnhaus in Aiterbach

Das Kleinbauernhaus aus dem 18. Jahrhundert stand ursprünglich in Schmatzhausen bei Landshut. Nach sorgfältigem Abbau und Einlagerung der Holzbauteile wurde es am jetzigen Standort als ergänzendes Element des Woferlhofes in Aiterbach wieder errichtet.
Kennzeichnende Elemente des klaren Baukörpers sind das schindelgedeckte, steile Sparrendach und einige Holzblockwände im Erdgeschoss. Durch grossflächig verglaste Giebelwände wird die umgebende Landschaft Teil des Wohnraumes. Glastreppen, Stahllamellen und versiegelter Kunstharzboden korrespondieren mit den ursprünglichen Materialien wie Kalkputz und Holz. Holzwege, Spalierbäume, Holzterrassen und ein Teich verbinden das Haus mit der Umgebung.

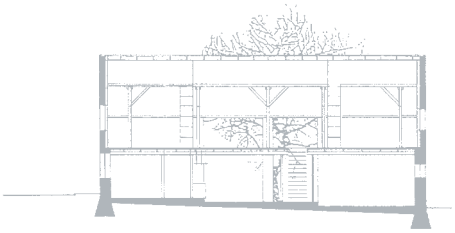
Architekt: Michael Deppisch, Freising



Sanierung und Umbau der denkmalgeschützten Neumühle, Langenzenn

Das denkmalgeschützte Ensemble Neumühle liegt unmittelbar vor der Stadtmauer des mittelalterlichen Altstadtkerns von Langenzenn. Es besteht aus dem Mühlengebäude, in dessen Anbau sich die noch immer arbeitende Turbine befindet, einer Scheune, Stallgebäuden und einem ehemaligen Austragshaus. Im Zuge der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, die nach strengen denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden, werden die Gebäude heute als Wohnungen und Büroräume genutzt. Die Besonderheit dieses Projektes liegt darin, dass die Einheit der Anlage bewahrt und gestärkt wird, da alle Gebäude in der Maßnahme erfasst sind und zudem geplant ist, dass das Ensemble durch zwei Neubauten, anstelle einer 1960 abgebrochenen Remise, wieder geschlossen wird. Neben der städtebaulichen Instandsetzung werden die historischen Bauteile, wie Bohlenbalkendecken, Fachwerkwände und handwerklich wertvoll verarbeitete Holzbauteile auch im Detail mit ablesbar neuen Bauteilen ergänzt.

Architektin: Christa Baumgartner, Nürnberg



Umbau einer Scheune zum Wohnhaus in Volkach/Gaibach

Die bestehende Hofanlage liegt im Ortskern von Gaibach an der Durchgangsstraße. Hohe Bruchsteinmauern entlang der Schweinfurter Straße bilden geschützte Hof- und Gartenbereiche für die neue Nutzung der Scheune als Wohnhaus.
Neue wandhöhe Öffnungen verbinden den Wohnraum mit Garten und Hof. Fenster- und Türöffnungen wurden als filigrane, thermisch getrennte Stahlkonstruktion ausgeführt. Durch teilweises Entfernen der Geschossdecke ist das ganze Volumen des Hauses erlebbar. Der unbehandelte Pfettendachstuhl, Kappengewölbe zwischen Stahlträgern und Bruchsteinmauerwerk prägen den Innenraum.

Architekt: Michael Deppisch, Freising

Umbau eines Wohnhauses aus den 30er Jahren in Augsburg

Das ursprünglich als Zweifamilienhaus geplante Gebäude der Gartenvorstadt Spickel musste komplett modernisiert werden. Mit einem Gesamtkonzept knüpfte der Architekt an die Einfachheit und unaufdringliche Sprache des Wohnungsbaus der 20er und 30er Jahre an. Grau eingefärbte Beton-Biberschwänze als Dachziegel gehen fast ansatzlos in einen grau eingefärbten feinkörnigen Kalkzementputz über. Die Fenster wurden bündig in die nachträglich außen gedämmte Fassade eingepasst und verstärken den monolithischen Eindruck. Bis auf wenige abgebrochene Wände im Erdgeschoss blieben die Grundrisse im Wesentlichen unverändert. Auch hier herrscht ein klares Konzept. Heiz- und Wasserleitungen sind unter abgehängten Deckenkonstruktionen verlegt. Schränke verschwinden in Raumnischen und die Details der Zargen- und Schiebetüren wurden weitmöglichst reduziert.

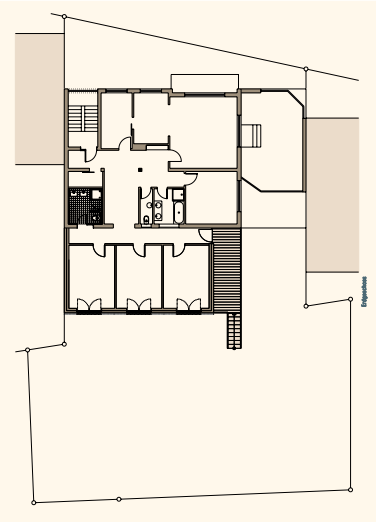
Architekt: Andy Brauneis, Augsburg

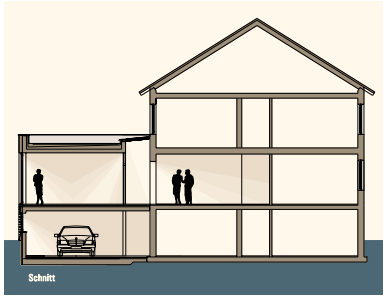
Umbau eines Bauernhof-Wohnhauses aus den 30er Jahren in ein Mehrgenerationenhaus bei Teisendorf

Die Familie, die den Bauernhof in der Nähe des Chiemsees bewirtschaftet, brauchte Wohnraum für die Hoferben, der so in das bestehende Gefüge zu integrieren war, dass der Altbau nicht angetastet und die gewachsene Hofstelle als bauliche Einheit nicht zerstört wurde. Der zum Teil als Wohnraum genutzte Kopfbau des langen Stallgebäudes wurde hierfür in Teilen abgebrochen, ihm wurde ein neuer Anbau vorgesetzt. Die Dachflächen nehmen die Firstrichtung und die Neigung des Stalldachs auf und bleiben bis auf ein Satteldachoberlicht geschlossen. Um die untergeordnete Stellung des umbauten Baukörpers herauszustellen, wurde der Mauerwerksbau im Gegensatz zum Haupthaus nicht verputzt, sondern mit einer Lärchenschalung verkleidet. Große Schiebeläden mit horizontalen Lärchenlatten lassen das Gebäude in geschlossenem Zustand fast als Scheune erscheinen.
Im Erdgeschoss liegen im hinteren Teil Heizung und Waschraum für beide Gebäude, nach Süden orientiert sind das Büro und der Hauswirtschaftsraum für die Bäuerin. Der bis zum First geöffnete Wohntrakt liegt im Obergeschoss. Eine Brücke führt durch den Luftraum zum alkovenartigen Südbalkon.

Architekten: Leitenbacher und Spiegelberger, Traunstein

Erweiterung eines Wohnhauses aus den 70er Jahren in Hösbach





Um den gestiegenen Platzbedürfnissen der fünfköpfigen Familie gerecht werden zu können, wurde die Wohnung im Erdgeschoss um drei Kinderzimmer erweitert. Im Keller entstand eine neue Garage mit Werkstattraum.
Der Erschließungsflur des Anbaus erhielt ein Stahl-Glasoberlicht. Somit werden auch die nunmehr innenliegenden Räume des Altbaus mit Tageslicht versorgt. Über die Oberlichter der Zimmertüren profitieren auch die neuen Kinderzimmer von der Helligkeit des neuen Flurs. Zum Garten öffnen sich die Räume über raumhohe Fenstertüren mit französischen Balkonen. Vorgehängte Lamellenschiebeläden stellen den Sichtschutz her.
Um die unbefriedigende Eingangssituation der Wohnung über einen schmalen, langen Flur zu verbessern, wurde die tragende Flurwand teilweise abgebrochen. Die neue Diele ist somit großzügiger Eingang und zugleich zentraler Raum der gesamten Wohnung, belichtet über das Glasoberlicht des neuen Flures.
Eines der ehemaligen Zimmer wurde zum neuen Bad für die Kinderzimmer des Anbaus umgebaut. Auch der bisher fehlende Abstellraum wurde hier untergebracht.

Seitz Architekt, Aschaffenburg

Umbau und Erweiterung einer Doppelhaushälfte aus den 80er Jahren in München

Glas und Transparenz werden häufig in einem Atemzug genannt, bedingen sich aber nicht unmittelbar. Nicht der einfache Durchblick, sondern die Erlebbarkeit eines Zwischenraums also war bei dem Umbau der Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1984 das Ziel. Der Übergang zwischen Innen und Außen wurde als Stahl-Glaskonstruktion ausgeführt, eine Art Pergola, die schützt aber nicht abschottet, die Raumgrenzen sichtbar macht ohne abschließend zu wirken. Der Anbau erweitert den Wohnraum der Familie und lässt einen großzügigen Essbereich entstehen. Der Balkon wurde zur Galerie umgebaut und mit Regalen und Leseplätzen ausgestattet.
Die bodengleiche Holzterrasse erweitert den Raum optisch nach außen.

Reichel Architekten, München

Architektenverzeichnis

att architekten
Artur Asam, Markus Gentner
Bauerngasse 12
90443 Nürnberg

Christa Baumgartner Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Großgründlacher Hauptstraße 23
90427 Nürnberg

Andy Brauneis Architekt
Ulrichsplatz 13
86150 Augsburg

Deppisch Architekten
Michael Deppisch Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Obere Hauptstraße 26
85354 Freising

Architekturbüro Paulus Eckerle
Schlehenring 22
85135 Titting

Leitenbacher und Spiegelberger
Architekten Innenarchitekten
Zeppelinstraße 5
83278 Traunstein

Reichel Architekten
Alexander Reichel Dipl.-Ing. Architekt
Wolfsschlucht 6
34117 Kassel

Stefan Seitz Architekt
Luitpoldstraße 6
63739 Aschaffenburg

Wenzl und Huber Architekten
Dr.-Ernst-Derra-Straße 8
94036 Passau

Bildnachweis

Titelzeichnung Büro Baumgartner

5 Büro Deppisch
6 Büro Leitenbacher und Spiegelberger
9 Büro Eckerle
11 Büro Leitenbacher und Spiegelberger, Zeichnung: Büro Baumgartner
12 Büro Baumgartner
13 Büro Deppisch, Zeichnung: Büro Baumgartner
14 Büro Deppisch
16 Stefan Meyer
19 Büro Deppisch
20 Büro Eckerle
21 Büro Deppisch
22 Büro Baumgartner
23 Büro Deppisch
24 Büro Brauneis, unten: Thomas Drexel
25 Büro Leitenbacher und Spiegelberger
26 Büro Seitz
27 von oben nach unten: Frank Goral, Alexander Reichel, Frank Goral, Uwe Lucas Schneider
29 Büro Leitenbacher und Spiegelberger
30 Büro Wenzl und Huber

Umbau eines Bauernhof-Wohnhauses
bei Teisendorf / Traunstein

Sanierung und Nachverdichtung
der Schneckenbergsiedlung in Passau

Herausgeber
Bayerische Architektenkammer
Waisenhausstraße 4
80637 München
Telefon: 089-1398800
Telefax: 089-13988099
E-Mail: info@byak.de
Internet: www.byak.de

1. Auflage Januar 2005
2. aktualisierte Auflage Januar 2006

In Anlehnung an die Broschüre „Ratgeber Altbau“ der Architektenkammer Niedersachsen. Wir danken für die freundliche Unterstützung.

Gestaltung:
Die Grafikwerkstatt Sibylle Christlein, München

Druck:
peschke druck, München