



Bauen mit gewerblich tätigen Architekten:

**Garantierte Kosten,
Qualitäten und Termine**



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**

Viele Gesellschaftsformen, ein Grundprinzip

Sie benötigen für Ihren Betrieb geeignete Räume? Sie spielen mit dem Gedanken Wohneigentum zu erwerben? Sie suchen für Ihren Garten oder Freiraumbereich die passende Lösung? Egal, welche Bauaufgabe ansteht, baugewerblich tätige Architektinnen und Architekten bieten Ihnen im Bereich von Hochbau, Landschafts- und Innenarchitektur maßgeschneiderte Lösungen an, alles aus einer Hand, zum garantierten Festpreis.

Auf dem Weg zum fertigen Objekt haben Sie als künftiger Besitzer jede Menge Entscheidungen zu fällen. Eine ganz grundsätzliche ist die Wahl Ihres Partners am Bau. Wenden Sie sich an einen Bauträger oder einen Generalplaner, an einen Schlüsselfertiganbieter, Projektentwickler oder Totalunternehmer? Hinter diesen Begriffen verbergen sich völlig verschiedene Gesellschafts- und Arbeitsformen, die jedoch bei aller Unterschiedlichkeit über eine entscheidende Gemeinsamkeit verfügen können: Die Geschäftsleitung liegt bei einem Architekten oder auch nicht.

Das Besondere daran

Architekt und Bauträger in einer Person: was ist das Besondere daran? Aufgrund ihrer umfassenden Tätigkeit und betriebswirtschaftlichen Kompetenz verfügen baugewerbliche Architektinnen und Architekten über einen reichen Erfahrungsschatz – von der Grundstückssuche über die Projektierung und Kaufentscheidung bis hin zur kompletten Realisierung. Im Gegensatz zu freien Architekten, die als Treuhänder des Bauherrn agieren, arbeiten sie als Unternehmer mit ihrem eigenen Geld bzw. auf eigenes Risiko. Sonderkonditionen, die sie mit einem festen Handwerkerstamm ausgehandelt haben, geben sie an ihre Auftraggeber in Form von günstigen Preisen weiter. Der freie Architekt nimmt hingegen ein firmenneutrales, breit gestreutes Ausschreibungsverfahren vor, so dass Planung und Ausführung klar voneinander getrennt sind. Zu Banken verfügen die baugewerblich Tätigen oftmals über gute Kontakte und können deshalb bei der Endkundenfinanzierung unterstützend vermitteln. Darüber hinaus beraten sie die Bauherren bei der Beschaffung von Fördermitteln.

Wer macht was?

Als Bauträger agiert ein Unternehmen, das auf eigene Kosten auf einem selbsterworbenen Grundstück ein Bauwerk errichtet und dann beides gemeinsam verkauft. Ein Generalplaner fungiert als alleiniger Vertragspartner des Bauherrn und haftet für sämtliche Planungsleistungen. Ein Schlüsselfertiganbieter übernimmt als verantwortlicher Generalunternehmer auf eigenes technisches und wirtschaftliches Risiko die gesamte Bauleistung, das Grundstück befindet sich bereits im Besitz des Bauherrn. Wenn der Generalunternehmer zusätzlich zu den Bauleistungen auch Entwurf und Planung bestreitet, spricht man vom Totalunternehmer. Ein Projektentwickler schließlich ist mit sämtlichen Aktivitäten vom Grundstückserwerb über die Entwicklung, Planung, Finanzierung bis zur Vermarktung des schlüsselfertig erstellten Projekts betraut. Beispielsweise kann er Ihnen – nach einer entsprechenden Markt- und Standortanalyse – kreative Vorschläge für die Bebauung Ihres leerstehenden Grundstücks unterbreiten oder auch für vorhandenes Kapital zukunftsfähige Investitionsmöglichkeiten erarbeiten.

Architekt als Gütesiegel

Je nach persönlicher Situation und Vorliebe passt das eine oder andere Angebot besser zu Ihnen. Wichtig ist, dass kein Fachfremder sondern ein Architekt oder eine Architektin dem Betrieb vorsteht. Denn nur dann haben Sie die Sicherheit, qualitativ hochwertige Architektur zu bekommen. Architekten haben das Planen, Entwerfen und die Bauüberwachung von der Pike auf gelernt. Nur wer über ein entsprechendes Hochschulstudium nebst zweijähriger Berufspraxis verfügt, kann sich in die Architektenliste eintragen lassen und darf damit die geschützte Berufsbezeichnung „Architekt/in“, „Innenarchitekt/in“ oder „Garten- und Landschaftsarchitekt/in“ tragen. Der Mehrwert dieses Gütesiegels für Sie als Bauherr: Sie bekommen gute Architektur zu garantierten Kosten und Terminen, sozusagen im Rundum-sorglos-Paket.

Gebaute Beispiele

Wie breit gefächert das Leistungsspektrum von baugewerblich tätigen Architektinnen und Architekten ist, können Sie den nachfolgenden Beispielen entnehmen.

Mittelweg zwischen individuellem Einzelbau und Bauträgerprojekt

Projekt: Acht Reihenhausparrzellen in Karlsruhe

Architekten: Dr. Ingo und Gisa Bohning

diWo Die Wohninitiative GmbH, Karlsruhe



Auf der Suche nach Wohneigentum zu tragbaren Kosten ohne Einbuße bei der Qualität entschied sich eine Gruppe von Bauherren in Karlsruhe für einen Weg zwischen individuellem Einzelbau und Bauträgerprojekt. Acht Reihenhausparrzellen wurden zu einem gemeinsamen Grundstück zusammengefasst. Die Architekten planten für die 14 Bauherren einen geschwungenen Gebäudekomplex mit Wohnungstypen unterschiedlicher Art und Größe – Maisonettes, Etagen- und Penthouse-Wohnungen – die den verschiedenen Nutzungsanforderungen Rechnung tragen. Durch die zusammengefasste Baumaßnahme konnte effektiv geplant und günstig an die ausführenden Firmen vergeben werden. Besonders effektiv ließen sich auch die ökologischen Ziele umsetzen, darunter eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle, aktive und passive Solarnutzung, emissionsarme Wärmeerzeugung durch Brennwertkessel und eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Das Projekt wurde von einer von Architekten gegründeten Bauträgergesellschaft begleitet, die sich auf die Entwicklung und Moderation von Bauherrengemeinschaften spezialisiert hat. Sie sorgt für Rechtssicherheit und zusätzliche Kostenkontrolle. In Einzelfällen geht die Gesellschaft auch für nicht vorhandene Bauherren in finanzielle Vorleistung, um während der Suche nach fehlenden Gruppenmitgliedern bedrohliche Engpässe zu überbrücken.

Hilfe für die Stadt bei komplexen städtebaulichen Entwicklungen

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus in Wendlingen a.N.

Architekt: Kurt-Georg Häberle

h+m individuelles bauen GmbH, Kirchheim-Teck



Aus städtebaulichen Gründen war die Umsiedlung eines Friseurbetriebs samt Laden und Wohnung erforderlich, der Friseur bestand allerdings auf eine vergleichbare Auflage und verlangte Kosten- und Planungssicherheit. Die Verhandlungen zogen sich jahrelang hin. Schließlich beauftragte die Stadtverwaltung den baugewerblich tätigen Architekten mit Vorentwürfen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet, um den Friseur für die geplante Umsiedlung zu gewinnen. Nachdem eine Einigung erzielt war, wurde das Vorkaufsrecht für das betreffende Grundstück ausgeübt. Der Verkauf an das Architekturbüro erfolgte nach der Feinabstimmung der Pläne. Das barrierefreie Gebäude mit zwei Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten wurde in klassischer Bauträgertätigkeit erstellt. Der Friseur kaufte darin eine Wohnung und ein Büro zum Festpreis, sein altes Gebäude verkaufte er an die Stadt, die es nun abreißen und damit die geplante bauliche Entwicklung der Innenstadt vorantreiben konnte.

Im Bauteam: Sicherheit für Kosten, Termine und Qualitäten

Projekt: Einfamilienhaus in Au

Architekt: Klaus Wehrle, Werkgruppe 1, Gutach

Für ein Einfamilienwohnhaus auf einem Hanggrundstück bei Freiburg sollte eine individuelle planerische Lösung entwickelt werden. Bestimmend für den Gebäudeentwurf war die Topographie. So gliederte der Architekt das Gesamtvolumen entsprechend dem Hangverlauf in ein Garagenbauwerk und das Wohnhaus, beide Baukörper bilden einen Innenhof. Für den Auftraggeber waren neben dem Entwurf eine gute Qualität und günstige Baukosten wichtig.



Der Architekt schlug in diesem Fall die Realisierung des Projekts in einem Bauteam vor – dem strategischen Zusammenschluss von Architekt, Ingenieuren und Handwerkern, die alle planungstechnischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Aspekte auf gleicher Augenhöhe miteinander diskutieren und realisieren. Entsprechend wurden die sehr schwierige Gründungssituation und andere konstruktive Belange im Team besprochen und optimiert. Der Bauherr schloss mit den beauftragten Firmen Pauschalverträge ab und hatte somit Kostensicherheit. Die Koordination sämtlicher Abläufe lag in der Verantwortung des gewerblichen Architekten, der neben der klassischen Architektentätigkeit auch das Projektmanagement bzw. die Projektsteuerung übernommen hatte. Darin enthalten war auch eine sehr intensive Kostenkontrolle, die über die Anforderungen der DIN 277 hinausging. Der Kunde erhielt mit diesem Modell die komplette Bau- und Planungsleistung aus einer Hand, ohne dafür den Zuschlag eines Generalunter- oder übernehmers bezahlen zu müssen. Denn Kosten, Qualitäten und Termine lassen sich im Bauteam durch die systematische Arbeitsweise sicherstellen.

Ein Ansprechpartner, eine Rechnung und langfristige Werterhaltung

Projekt: Hausgarten in Leinfelden

Landschaftsarchitekt: Andreas Keppler

Garten-Moser GmbH u. Co. KG, Reutlingen



Der Wunsch nach Ganzheitlichkeit und langjähriger Werterhaltung sowie umfangreiche Referenzen und Spezialisierungen waren Grundvoraussetzungen für den Bauherrn, sich an einen baugewerblich tätigen Landschaftsarchitekten mit seinem Unternehmen, Team und dessen Netzwerke zu wenden. Diese Netzwerke müssen alle Gewerke enthalten, die bei einer umfangreichen Freianlage anstehen. Im konkreten Fall: Spezialisten für den Wassergarten, Schwimmteich, Beschattungsanlagen, Natursteinbeläge und Mauerwerke, Holztechnik, Botanik, Kunst, Bewässerung, Beleuchtung, Sicherheitstechnik, Dachbegrünung, Kübelpflanzen, Gartenausstattung, Gartenservice und Pflege.

Die Kompetenz des Landschaftsarchitekten bietet Sicherheit bei den Kosten und der Qualität. Er führt alle Gewerke finanziell wie praktisch im gewerblichen Unternehmen zusammen und ist direkter Ansprechpartner.

Individuelle Belange in einer Großform

Projekt: Rote Stadtvilla in Ulm

Architekt: Willibald Winkler, Regierungsbaumeister
raum+haus Planungs- und Wohnbau GmbH, Blaustein



In Anlehnung an das Vorbild einer bürgerlichen Großstadtvilla entstand auf drei nebeneinander liegenden Grundstücksparzellen ein viergeschossiges Wohngebäude. Um gemeinsam zu planen und zu bauen, schloss sich der Architekt mit zwei weiteren Bauherren zusammen. Unter seiner Führung und Koordination verfolgten sie zu dritt das Ziel, ihre individuellen Belange in einer Großform als einheitliches Ganzes umzusetzen.

Die nach Südost-Nordwest ausgerichtete Wohnvilla erlaubt eine zweiseitige, wirtschaftliche Erschließung. Schön gelegene, schattenfreie Holzterrassen liegen abgelöst vom Wohnhaus. Das Mittelhaus erhält stattdessen eine großzügige Dachterrasse mit Öffnung nach Nordwesten. In feiner Abstufung untergliedert sich der Raum vom öffentlichen über den halböffentlichen Bereich hin zu einer ausreichenden Privatsphäre der jeweils übereinander liegenden Wohnräume. Trotz der hohen Dichte erlauben die offenen Grundrisse unterschiedliche Bezüge zu Höfen und Terrassen; die Nutzer profitieren von einer hohen Wohn- und Lebensqualität.

Höchste Energieeffizienz, größtmögliche Flexibilität, garantierter Festpreis

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Kulturdenkmal Salemer Hof in Ulm

Architekt: Otmar Hirschmann

Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH, Ulm



Höchste Energieeffizienz und größtmögliche Flexibilität in der Grundrissgestaltung – diese Grundsätze bei einem eingetragenen Kulturdenkmal umzusetzen, stellte eine besondere Herausforderung dar. Doch gelang es der Wohnbaugesellschaft trotz großer Widerstände der Denkmalschutzbehörde, den Salemer Hof in ein modern ausgestattetes Wohn- und Geschäftshaus zu verwandeln. Es erfüllt die Vorgaben der KfW für das Energiesparhaus 40 und auch das Prinzip des „Open House“ fand Anwendung – der Käufer wird in die Planung einbezogen und kann die Größe, das Raumprogramm und die Ausstattung seiner Einheit bestimmen. Aus diesen Vorgaben entwickeln die Architekten der Firma die genauen Grundrisse.

Darüber hinaus profitierte der Bauherr von den Vorteilen eines einzigen Ansprechpartners für alle Phasen, der Festpreisgarantie von Beginn an sowie den fünf Jahren Garantie aus einer Hand. Mit dem Ergebnis sind alle zufrieden: die Kunden, die Architekten, die Stadt Ulm, die das Objekt als gelungene Sanierung in die Stadtführung aufgenommen hat, und letztendlich sogar die Denkmalschutzbehörde.

Ökologischer Anspruch und ökonomische Rendite

Projekt: Solarsiedlung am Schlierberg in Freiburg

Architekt: Rolf Disch, SolarArchitektur Projektentwicklung, Freiburg



Als Projektentwickler hat der baugewerblich tätige Architekt die Finanzierung und Vermarktung selbst übernommen. Für den Bauträger bestand ein doppeltes Risiko, da er mit seinem 2006 fertiggestellten „Sonnenschiff“ in ökologischer Hinsicht eine Vorreiterrolle übernahm.

Die Solarsiedlung führt richtungsweisend über den experimentellen Charakter hinaus und setzt neue Signale für nachhaltiges und umweltbewusstes Planen und Bauen. Nicht nur der gekonnte spielerische Umgang mit Farben und Materialien, sondern auch die funktionale und konstruktive Qualität beim Wohnen in der Reihe und beim Mischen von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe fügen sich auf ungewöhnlich spannungsreiche Weise zusammen. Der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen stellt ein Identifikationszeichen dar.

Der Sonnenschiff-Fonds wird als geschlossener Gewerbeimmobilienfonds angeboten. Wer sich daran beteiligt, leistet einen aktiven Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz.

Foto: Ramesh Amruth

Planung, Fertigung und Lieferung aus einer Hand

Projekt: Einbau einer Steuerkanzlei in einen Rohbau im Cityturm in Aalen
Innenarchitekten: Otto und Eugen Schieber
Schieber Werkstätten GmbH, Bopfingen



Für den Einbau einer Steuerkanzlei übernahmen die baugewerblich tätigen Innenarchitekten die Erarbeitung der Konzeption, den Entwurf und die Bauleitung. Dazu gehörte der Einbau einer Geschossverbindungstreppe, die Lichtplanung und Berechnung, Farb- und Materialgestaltung, Planung des individuellen Innenausbaus und der kompletten Möblierung.

Die Ausführung und Lieferung stammt aus ihrer eigenen Werkstätte: Treppe aus Stahl und Glas, Glastrennwände, Empfangstheke, Möbelsystem, Beleuchtung, Sitzmöbel, Beschattungssysteme und sämtliche Accessoires ...

Denkmalgeschütztes Objekt schlüsselfertig umgebaut

Projekt: Umbau einer denkmalgeschützten Scheunenanlage zu einem Wohn- und Gewerbehof in Mannheim-Seckenheim

Architekt: Gerald Eberhard

Eberhard bau & objektentwicklung GmbH, Mannheim



Ein ehemaliges bäuerliches Gehöft, um 1870 erbaut, wurde in eine Hofanlage mit zehn Wohneinheiten für junge Familien und vier Büroeinheiten umgewandelt. Das Gesamtanwesen stellt ein Kulturdenkmal dar. Es wurde bewusst unter diesem Gesichtspunkt ausgewählt, um den Wohnungs- und Gewerbeeigentümern eine steuerliche Sonderabschreibung für ihre Mehraufwendungen zu gewährleisten.

Aufgrund seiner Komplexität ist dieses Aufgabengebiet für klassische Bauräger wirtschaftlich uninteressant. Der Architekt fungierte in der ersten Phase als Projektentwickler und kümmerte sich um die Eigenvermarktung. Nach Findung der Eigentümer wurden für diese jeweils individuell zugeschnittene Einheiten geplant, auch die Finanzierung erfolgte getrennt durch die Banken der einzelnen Parteien.

In der zweiten Phase hat der baugewerblich tätige Architekt als Generalunternehmer das denkmalgeschützte Objekt für seine Kunden schlüsselfertig umgebaut.

Planungs- und Beratungsleistungen, individuelle Gestaltung und komplette Bauabwicklung

Projekt: Neugestaltung Firmeneingangsbereich in Neu-Ulm

Architekt: Otmar Hirschmann

Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH, Ulm



Für jedes Unternehmen stellt der Eingangsbereich des Firmengebäudes eine imageprägende Referenz dar, die entscheidend zur Einstellung und zum Befinden der Besucher beiträgt. Unter diesem zentralen Aspekt entstand die neue Zugangssituation, die zwei separate Firmengebäude miteinander verbindet.

Der Kostenrahmen wurde in Zusammenarbeit mit dem Bauherrn festgelegt, das Objekt nach Abschluss der intensiven Planungsphase zum Festpreis angeboten und letztendlich verkauft. Durch die baugewerbliche Tätigkeit der Architekten konnte das Projekt gleichzeitig individuell entwickelt und die Bauabwicklung komplett übernommen werden. Aufgrund der detaillierten Baubeschreibung, die Vertragsgrundlage war, und der fünf Jahre Gewährleistung ließen sich Unsicherheiten in Bezug auf Qualitätsstandards oder Funktionalitäten komplett ausräumen. In dem gewerblichen Unternehmen, das durch Architekten geführt wird, laufen sämtliche Fäden zusammen. Für den Bauherrn gibt es nur einen Ansprechpartner, der alle am Bau Beteiligten koordiniert: finanziell, planerisch, praktisch.

Architekt und Bauträger in Personalunion

Projekt: Niedrigenergiehäuser in Karlsruhe Hohenwettersbach

Architekten: Dr. Ingo und Gisa Bohning

diWo Die Wohninitiative GmbH, Karlsruhe



An der geschwungenen Straße liegt die Hausgruppe mit 13 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, Gartenmaisonettes und Penthouse-Wohnungen. Letztere sind über einen Laubengang mit Aufzug barrierefrei erschlossen und für Senioren besonders geeignet. Der Laubengang bietet geräumige, berankte Sitzplätze, von denen aus man wie aus Baumkronen das Leben auf der Straße verfolgen kann.

Die Penthouse-Wohnungen sind Bestandteil einer größeren Anlage, die insgesamt mit Bauherrengemeinschaften realisiert werden sollte. Allerdings musste schon der erste Bauabschnitt die Tiefgarage der Gesamtanlage enthalten, was einer einzelnen Bauherrengemeinschaft nicht zuzumuten war.

Deshalb entschied man sich für eine einheitliche Planung durch die Architekten, aber für eine differenzierte Umsetzung teils durch die Bauträgergesellschaft der Architekten, teils durch eine – vom Bauträger begleitete – Bauherrengemeinschaft. Durch die Personalunion von Architekt und Bauträger ließ sich die Realisierung so flexibel handhaben.

Synergie-Effekte durch extrem kurze Entscheidungsprozesse

Projekt: Sechs Kettenhäuser in Neu-Ulm

Architekt: Willibald Winkler, Regierungsbaumeister
raum+haus Planungs- und Wohnbau GmbH, Blaustein



Auf einem ehemaligen Kasernengebiet wurden sechs Kettenhäuser realisiert, die städtebaulich abgeschlossen eine Fülle von unterschiedlichen Innenraumkonzepten ermöglichen. Der baugewerblich tätige Architekt ist in Personalunion von Geschäftsführer und Planer Ansprechpartner für Kaufinteressenten und entscheidungsfähig in allen Belangen wie Entwicklung, Entwurfs- und Ausführungsplanung, Baudurchführung, Verträge und Finanzierung. Die Vorteile dieser extrem kurzen Entscheidungsprozesse kommen gleichermaßen dem Projekt wie den Käufern und Bauherren zugute.

Geeignete Planerinnen und Planer finden Sie unter **www.architektenprofile.de** über die Rubrik **Expertensuche**: Wählen Sie hier die Option **Baugewerblich tätig** und geben Sie Ihre individuellen Suchkriterien ein, beispielsweise den Ort, die Bauaufgabe oder auch spezielle Leistungsbereiche.

Architektenkammer Baden-Württemberg

Danneckerstraße 54, 70182 Stuttgart
Telefon 0711/2196-0, Fax 0711/2196-103
E-Mail info@akbw.de, www.akbw.de