

„Individualität wagen“ – Architekt Dietmar M. Strick im Interview

Wieso sollten Bauherren einen Architekten für die Planung und den Bau ihres Gebäudes beauftragen? Welche Vorteile bieten sich gegenüber Bauträgern etc.?

Ein Bauträger bietet den scheinbaren Vorteil, ein komplett schlüsselfertiges Haus zu liefern. Das macht ein Architekt allerdings auch - sogar besser. Denn beim Bauträger fehlen die wichtige individuelle Planungsphase, das mit einander in Dialog treten und das Entwickeln eigener Ideen. Der Gang zum Architekten ist für den Bauherrn allerdings gleichzeitig ein Sicherheitsfaktor: Beim Architekten trifft der Bauherr auf studierte Fachleute, die eine entsprechende Berufserfahrung vorweisen und sich fortbilden müssen. Wir müssen uns verantwortlich verhalten, ansonsten verlieren wir unsere Zulassung. Und niemand möchte schließlich seinen Beruf verlieren. Außerdem muss der (selbstständige) Architekt immer eine Berufshaftpflichtversicherung haben. Um eine Bauträger-Firma zu gründen ist keinerlei Qualifikation notwendig! Meist als GmbH organisiert verliert diese im Fall der Fälle ausschließlich die GmbH-Einlage. Ich würde mein (Bau-) Vermögen daher niemals einem Bauträger (oder Fertigbaufirma, Hallenanbieter usw.) anvertrauen.

Was zeichnet ein modernes privates Eigenheim aus? Wo liegen die aktuellen Trends?

Das Bauen hat sich stark verändert. Heute stellen sich hohe Anforderungen an die energetische Gestaltung, große Glasflächen zum Süden und Westen, hohe Wärmedämmung oder an das moderne Heizsystem. Das ist, neben dem ökologischen Aspekt, auch durchaus gesellschaftlich so gewünscht, um die zum großen Teil aus Heizkosten bestehende „zweite Miete“ (die Hausnebenkosten) gering zu halten. Ich habe einige Bauherren in der Generation 50 Plus, die heute noch einmal ein neues Eigenheim bauen und dann sehr verwundert über die - jetzt - geringen Heizkosten sind. Ein Trend ist heute zudem die Hausautomation. Z.B. per App lässt sich die Haustechnik ganz leicht, zentral oder von außerhalb bedienen. Teilweise ist das natürlich Spielerei, teilweise allerdings auch sinnvoll. Eine weitere Entwicklung, die wir

verfolgen, ist, den Keller infrage zu stellen. Ein Haus ohne Keller ist inzwischen üblich. Selbst für anspruchsvolle Kunden bauen wir zu 97 Prozent ohne Keller. Das spart nicht nur Geld, sondern auch viele Wege. Gerade die Bauherren der Generation 50 Plus möchten möglichst lange in ihrem eigenen Haus leben. Ein Bungalow mit ebenerdigen Vorratsräumen ist da von Vorteil.

Wie lassen sich hochwertige Gestaltung und Bezahlbarkeit harmonisch vereinen?

Wenn ich eine gewisse Qualität haben will, muss ich ein bisschen was bezahlen. Ein gut gebautes Haus ist auf Dauer in jedem Fall günstiger als ein schlecht gebautes. Gut und preiswert sind allerdings keine grundsätzlichen Widersprüche. Ein mit kostensparendem Bauen erfahrender Architekt, wie ich, kennt viele Bereiche, in denen sich sparen lässt, und berät seine Bauherren auch entsprechend. Ich lege z.B. großen Wert auf die Erstellung eines individuellen Raumbuches, um optimal den Bedarf festzustellen und Notwendiges, Sinnvolles und Luxuriöses zu unterscheiden. Außerdem gibt es beim Wohnbau die Möglichkeit der Eigenleistung. Arbeiten im Umfang von bis zu 20.000 Euro kann jeder leisten. Wir beraten den Bauherrn dann konkret, wo er das am besten tun kann.

In welchen Bereichen sollten Bauherren auf keinen Fall sparen?

Gespart werden sollte nicht an den Dingen, die man nicht so schnell verändern kann. Bei der Heiztechnik beispielsweise oder an großen Fenstern. Malerarbeiten oder Bodenbeläge sind da einfacher handzuhaben. Und auch das Architektenhonorar ist durchaus eine Ausgabe die sich lohnt. Ich weise unseren Bauherren nach, dass wir unser Honorar – zum Beispiel durch geschickte Planung und gute Werkverträge – mindestens zum großen Teil, wenn nicht komplett wieder einsparen.

Sollte man bei der Energieeffizienz bis an die Grenzen des Machbaren gehen?

Energiesparen ist sinnvoll, es muss aber auch wirtschaftlich sein. Wenn eine energetische Verbesserung nur noch durch sehr hohe Kosten zu erzielen ist, sollte man sie besser nicht mehr vornehmen. Im KfW 40 - Standard zu bauen ist recht teuer. Denn jedes Kilowatt Energie, das man einspart, wird ab einem gewissen energetischen Standard immer schwerer. Dabei sind alle Neubauten auch nach den gesetzlichen Vorschriften bereits Niedrigenergiesparhäuser.

Wie sieht eine moderne Wärmeversorgung aus?

Das preiswerteste in der Anschaffung und der Wartung ist eine Brennwerttherme. Allerdings ist die Nutzung erneuerbarer Energien vorgeschrieben. Eine solche Therme muss daher mindestens mit einer Solarthermie-Anlage kombiniert werden. Das erfüllt die geforderten Werte und hält die Anschaffungskosten gering. Gut ist auch, Erdwärme für die Heizung zu nutzen. Allerdings ist diese Variante aufgrund der notwendigen Bohrung(en) und der Wärmepumpe teuer. Eine Fläche- / z.B. Fußbodenheizung sollte, wegen ihrer geringen Vorlauftemperaturen Standard sein.

Welche Trends gibt es bei der Raumaufteilung?

Die Raumaufteilung ist bei vielen Bauprojekten immer noch recht konservativ. Wir inspirieren unsere Bauherren daher, besser zu bauen. Die Räume werden dabei etwas offener, z.B. lange Flure zu vermeiden, die Küche mit in den Wohnbereich einzubeziehen usw. Da der Keller in den meisten Fällen, wegen Unnötigkeit, entfällt, werden die notwendigen, kleineren Nutzflächen mit in den Grundriss eingebunden. Oder wir empfehlen einen separaten Fernsehraum. So bleibt der Wohnbereich ein „Living Room“, wie in den USA, während man sich zum Fernsehen / Musikhören / Lesen in einen anderen Raum zurückziehen kann.

Welche Anforderungen stellen sich an den Einbruchschutz?

Einbruchschutz finde ich persönlich sehr wichtig. Er wird zwar nicht gefördert, allerdings lässt sich ein Mindesteinbruchschutz bereits für weniger als 1.000 Euro realisieren. Mit diesem Grundstandard werden Einbrecher zu 99 Prozent abgehalten.

Wie sind die Abläufe bei einem individuell geplanten Hausprojekt?

Wir sind als Kunden gewohnt, etwas zu kaufen, was nur kurze Zeit bestand hat – zum Beispiel ein Auto oder einen Fernseher. Bei einer Immobilie ist das ganz anders. Diese kaufe ich nicht so schnell neu. Daher wird zunächst ausführlich beraten und überlegt, bevor ich den Stift für den ersten Entwurf in die Hand nehme. Individuell Bauen heißt, nicht nach einem Katalog vorzugehen. Wir fangen mit dem leeren Grundstück an und klären erst einmal genau den Bedarf. Dazu zählt beispielsweise die Frage, welche Räume in dem Haus überhaupt benötigt werden.

Welche Aufgaben übernehmen Sie als Architekt bei den notwendigen Vorarbeiten zum Hausbau?

Im Grunde bieten wir alles an, was notwendig ist, drängen uns dabei allerdings nicht auf. Wir helfen bei der Grundstückssuche, erstellen die Förderanträge oder kümmern uns auch um die Innenarchitektur bis hin zur Gartengestaltung – je nachdem, was vom Bauherrn gewünscht wird.

Worauf sollten Bauherren bei den Formalien achten? Wo lauern die Fallstricke?

Wird ein Architekt beauftragt, gibt es keine Fallstricke. Die Abläufe sind sehr gut abgesichert, sogar versichert, die Bezahlung gesetzlich geregelt und die Architekten sind gehalten, die Wünsche der Bauherren genau zu erfüllen. Dennoch sollten Bauherren sich bei der Auswahl des Architekten viel Zeit nehmen, schauen wer seriös ist und etwas Zeit für diesen Prozess investieren. Dann können sich die Bauherren auch ruhig auf gute Ideen Ihres Architekten einlassen, um das gewünschte und beste Ergebnis zu erzielen.

Wie begleiten Sie als Architekt die Bauphase? Welche Einflussmöglichkeiten gibt es für den Bauherren zu diesem Zeitpunkt noch?

Wir besprechen mit den Bauherren alles bis ins Detail. Bei der Planung wird alles abgefragt, wobei wir den Bauherrn bei allen Entscheidungen beraten. Durch eine solche, gute Vorbereitung sind Änderungen später im besten Fall nicht notwendig. Klar ist allerdings, dass der Bauherr als Kunde jederzeit Änderungen anstoßen kann. Diese müssen dann jedoch bezahlt werden. Dabei gilt: Je später geändert wird, desto teurer wird es.

Wie können Bauherren eine fachgerechte Bauausführung erkennen? Gibt es Indizien, die einem Laien ins Auge fallen?

Baumängel zu erkennen ist sehr schwierig. Wenn beispielsweise ein Mauerwerk unsauber gemauert ist, muss das noch kein Indiz für eine schlechte Arbeit sein. Die Bauherren sollten hier dem Architekten vertrauen, oder es sich von ihm erklären lassen. Wenn das nicht ausreicht, sollten sie einen Bausachverständigen hinzuziehen.

Wie verhält sich ein Bauherr richtig, wenn er einen Baumangel erkennt?

Wichtig ist, den Baumangel sofort beim Architekten, hat man keinen, dann beim Verursacher anzumelden. Sollte der dann nicht in einer Frist tätig werden, sollte ein Bausachverständiger hinzugezogen werden. Die Kosten dafür sind vor dem Hintergrund des Mangels vergleichsweise gering.

Welche Bauweise bietet das größte Zukunftspotenzial?

Die Massivbauweise entspricht am meisten der Mentalität der deutschen Bauherren und deren gesellschaftlichem Anspruch. Tatsächlich bietet der Massivbau verschiedene Vorteile, beispielsweise beim Schall- und Wärmeschutz. Wer Holz mag, sollte dieses Material aus meiner Sicht nicht als Baustoff für die Grundkonstruktion wählen, sondern dieses sympathische Material an die Sicht- und fühlbare Oberfläche nehmen.

Was zeichnet ein modernes Mehrfamilienhaus aus? Wo liegen die Trends?

Bei einem Mehrfamilienhaus muss man die Überlegung in den Vordergrund stellen, wie die Menschen dort wohnen wollen. Grundsätzlich gilt das Gleiche wie für ein modernes Einfamilienhaus. Die Grundrisse sollten offen sein und auch ohne Keller ausreichend Abstellfläche bieten. Ein geringer Energieverbrauch durch eine gute Heizanlage ist attraktiv und große Fenster sorgen für helle, lichte Räume. Ich würde das Haus außerdem immer so gestalten, dass alle, auch Kinder und Senioren, darin wohnen wollen.

Welche Bedeutung hat die altengerechte und barrierefreie Gestaltung von Mehrfamilienhäusern?

Beides ist absolut sinnvoll, gerade für die Vermietbarkeit vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, einer immer älter werdenden Gesellschaft. Gesetzlich ist die Barrierefreiheit der Erdgeschosswohnungen bei Mehrfamilienhäusern sogar vorgeschrieben.

Welche Mehrwerte machen ein modernes Mehrfamilienhaus besser vermietbar?

Die Vermietbarkeit beginnt bei einer durchdachten und ansprechenden Gestaltung, innen und außen. Schöne Architektur ist tatsächlich nicht teurer, allerdings weist ein hässliches Haus in den meisten Fällen auf ein unzureichendes Inneres hin, weil sich keiner Mühe gab. In den Wohnungen ist ein hochwertiges Bad ein wichtiger Faktor von vielen, für eine gute Vermietbarkeit.

Was zeichnet einen modernen Firmensitz aus? Welche Ansprüche sollten Unternehmen für ihr Verwaltungsgebäude haben?

Bei einem Firmensitz sind die entscheidenden Fragen: Was will ich? Was will meine Kundschaft? Was soll mein Gebäude repräsentieren? All das muss abgewogen werden. Die Kosten sind dabei nicht der einzige und ausschließliche Maßstab. Wichtiger sind beispielsweise die Zufriedenheit und damit mögliche Arbeitsqualität der Mitarbeiter, die Gebäude-Unterhaltskosten oder der Immobilien-Wiederverkaufswert.

Welche Anforderungen stellen sich an den modernen Industriebau? Wo liegen die aktuellen Trends?

Beim modernen Industriebau ist wie beim Wohnungsbau die Energieeinsparung ein riesiges Thema. Muss beispielsweise die ganze Halle beheizt werden oder reicht die Heizung einzelner Arbeitsplätze aus? Müssen sich die Tore immer vollständig öffnen oder gibt es Schleusenlösungen? Diese Aspekte sind wichtig, weil die Unterhaltskosten die Kosten der Gesamt-Gebäude-Erstellung bereits nach einigen Jahren übersteigen! Außerdem sollte ein Industriebau multifunktional nutzbar sein. So bewahren sich die Besitzer im Fall mangelnder Kapazität die Möglichkeiten, die Halle zu erweitern oder sie an ein anderes Unternehmen zu (teil-) veräußern.

Wie ist eine optimale Arbeitsstätte architektonisch gestaltet?

Ein gut gestalteter Arbeitsplatz ist der, an dem sich der Arbeitnehmer besonders wohl fühlt und seine beste Arbeitsleistung erbringt. Daher muss immer genau geprüft werden, um was für einen Arbeitsplatz es sich handelt. Außerdem ist es sinnvoll, die Leute mit einzubeziehen, die es betrifft.

Welche Anforderungen stellen sich an den Brandschutz im Nicht-Wohnbau?

Die Anforderungen beim Brandschutz sind im Nicht-Wohnbau viel höher als beim Wohnungsbau. Wir versuchen immer, den Aufwand für den Brandschutz vernünftig zu halten. Das bedeutet, wir streben möglichst geringe Kosten bei hoher Sicherheit an. Hierbei helfen Kompensationsmaßnahmen, durch eine sehr gute Planung lassen sich teure Auflagen vermeiden. Beispielsweise, wenn Gebäude-Abschnitte oder mehr oder kürzere Fluchtwege eingeplant werden.

Das Unternehmensgebäude als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie: Welches Potenzial bieten Siegel und Zertifikate zum nachhaltigen Bauen?

Nachhaltiges Bauen ist beim Nicht-Wohnbau als Thema deutlich bedeutender als im Wohnungsbau. Allerdings muss man bei Siegeln vorsichtig sein und hinterfragen, wer sie letztlich ausgibt. Es gibt nur wenig zuverlässige Siegel, zum Beispiel vom TÜV oder von der Dekra. Das alles befindet sich derzeit noch im Anfangsstadium, obwohl es kontinuierlich wächst.

<https://architekten.de/interviews/dietmar-m-strick-auf-leistung-vertrauen-individualitaet-wagen/>