





## DAS ARCHITEKTURBÜRO UTE KRÄMER

### KONZENTRIERT, BUDGETORIENTIERT, KOOPERATIV

Maxime des Büros ist eine ganzheitliche Planung – individuelle und praxisingerechte Architektur mit ökologischer, energetischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Seit 10 Jahren entwickelt das ARCHITEKTURBÜRO UTE KRÄMER kreative Lösungen, auf der Basis Ihrer Wünsche und Möglichkeiten. Übernommen werden dabei alle Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), komplett oder in Teilleistungen. Dies gilt für die Planung von Neubauvorhaben, Sanierungen, Umbau- sowie Erweiterungsmaßnahmen, Altbauten und denkmalgeschützten Gebäuden. Dazu gehören auf Wunsch auch innenarchitektonische Aspekte sowie die Planung von Terrassen, Garten- und Außenanlagen.



### PLANVOLL, REALISTISCH, WEITSICHTIG

Die große Mehrheit der Deutschen möchte gerne in der eigenen Immobilie wohnen. Jedoch nur knapp 50 % erfüllen sich diesen Traum.

Mit einer fundierten Beratung unterstützt Sie das ARCHITEKTURBÜRO UTE KRÄMER bei dem Bau oder Kauf einer passenden Immobilie.

In einem persönlichen Gespräch berät Sie die Architektin UTE KRÄMER zu Ihren Vorstellungen und zeigt Ihnen auf, in welchem Maße Sie bei der Realisierung Unterstützung erfahren. Auch im gewerblichen Bereich fehlen oft die Ideen wie man sich mit seiner Firma architektonisch präsentiert, die besten Erträge auf einem vorhandenen Grundstück erwirtschaftet oder die vorhandene Immobilie optimal nutzt. Das lässt sich ändern.

## LEISTUNGSPHASEN DER HONORARORDNUNG (LPh)

- **Grundlagenermittlung: LPh 1**  
Zu Beginn einer jeden Baumaßnahme werden die Grundlagen ermittelt. Was kann gebaut werden? Wie ist das Grundstück beschaffen, welche Auflagen und Lasten sind vorhanden? Was können, was möchten Sie bauen? Wie ist der Kostenrahmen? Welche Leistungen benötigen Sie? Danach erfolgt die Klärung der Aufgabenstellung und die Beratung zum Leistungsbedarf.
- **Entwurfsplanung: LPh 2+3**  
In die Vorplanung und die Entwurfsplanung fließen die ermittelten Grundlagen ein. Es werden Lösungen für Ihre Bauwünsche erarbeitet sowie Baukosten ermittelt. Die Bauplanung wird zeichnerisch dargestellt. Gestaltung, Funktionalität, Bauphysik und Ökologie werden in Einklang gebracht.
- **Genehmigungsplanung: LPh 4**  
Erarbeiten der Genehmigungsunterlagen. Beantragung von Ausnahmen und Befreiungen. Einholen von Zustimmungen und Genehmigungen.
- **Ausführungsplanung: LPh 5**  
Eine optimale Darstellung des Objektes für die Baustelle. Erstellung von Ausführungs- und Detailplänen.
- **Ausschreibung und Vergabe: LPh 6+7**  
Erstellung der exakten Leistungsbeschreibungen mit Angabe von Mengen, zur späteren Beauftragung der Bauleistungen. Genaue Materialbeschreibungen. Einholung von Angeboten verschiedener Bieter. Prüfung, Auswertung und Vergleich der Angebote. Mitwirkung und Betreuung des Bauherrn bei der Vergabe. Veranschlagung der Baukosten und ständige Kostenkontrolle sorgen für Transparenz.
- **Objektbetreuung/Bauüberwachung: LPh 8+9**  
Die Bauausführung wird geplant, koordiniert und überwacht. Aufstellen und Überwachen eines Bauzeitenplanes sowie der Qualität der Ausführung. Koordinierung der fachlich Beteiligten. Kontrolle der Ausführungstermine und Abgleich mit dem Fertigstellungstermin. Kontrolle der Kosten und Vergleich mit den veranschlagten Kosten. Abnahme der Bauleistungen. Aufmaß, Abrechnung, Rechnungsprüfung und Freigabe von Zahlungen. Laufende Ermittlung des Kostenstandes (Soll-/Ist-Vergleich). Überwachung der Mängelbeseitigung.





## ERFASSEN, LÖSEN, UMSETZEN

Erfolgreiches Sanieren erfordert heute ein hohes Maß an Fachwissen. Durch langjährige Erfahrungen können Sie bei energetischen Modernisierungen, Umbauten, Aufstockungen und Erweiterungen auf fundierte Kenntnisse des Büros bauen und vertrauen. Hierbei finden besonders statische und bauphysikalische Faktoren Beachtung sowie die Berücksichtigung von Energiesparverordnungen. Auch hier gelten alle angegebenen Leistungsphasen, von der Grundlagen-ermittlung bis zur Objektbetreuung und Bauüberwachung.

## HOHE ANSPRÜCHE AN DIE PLANUNG UND UMSETZUNG

### EIN HAUS, DAS SICH IHNEN ANPASST

Egal, in welcher Lebensphase Sie sich zur Zeit befinden, das Haus soll sich optimal Ihrer persönlichen Lebenssituation anpassen – jetzt und in Zukunft!

Gemeinsam mit Ihnen entwickelt das Büro daher zukunftsorientierte Lösungen, die auch weitere Umbaumaßnahmen nicht ausschließen.



## DAS SACHVERSTÄNDIGENBÜRO UTE KRÄMER

### OBJEKTIV, SACHLICH, GEWISSENHAFT

Als freie und verbandsgeprüfte Sachverständige unterstützt UTE KRÄMER Sie dabei, den Wert von Grundstücken und Immobilien zu beurteilen und zu ermitteln. Aufgrund ihrer Erfahrung und zertifizierter Weiterbildungen bezieht sie Qualitätskriterien rund um das Umfeld, die Lage, die Wohnqualität und die Bausubstanz in ihre Bewertung mit ein. Das SACHVERSTÄNDIGENBÜRO UTE KRÄMER begutachtet auch Schäden in und an Gebäuden.

### GUTACHTEN FÜR

- unbebaute Grundstücke
- Immobilien einschließlich Grundstück
- Gebäudeschäden (außen und innen)

### WEITERE ARBEITEN

- Kurzgutachten
- Qualitätskontrollen
- Baubegleitungen

## VITA

### UTE KRÄMER

- geboren in Herford
- Ausbildung als Bauzeichnerin
- Architekturstudium an der FH Bielefeld, Abteilung für Architektur und Bauingenieurwesen in Minden
- Abschluss als Dipl.-Ing. in 1983
- Mitarbeit in Architekturbüros im Raum Stuttgart und in Ostwestfalen
- selbstständig seit 2002
- jährliche Weiterbildungen im Bereich der Architektur
- Weiterbildung zur Sachverständigen im Bereich Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und von Schäden an Gebäuden in 2007/2008
- Prüfung zur Sachverständigen vor dem Verband Freier Bau- und Bodensachverständiger (VfB), Düsseldorf in 2007/2008
- schwerpunktmäßige Weiterbildungen im Bereich der Sachverständigentätigkeit mit Prüfungsabschluss vor dem Verband Freier Bau- und Bodensachverständiger (VfB), Düsseldorf in 2012



## ZUSAMMENARBEIT

mit Experten für Statik, Haustechnik und Inneneinrichtung

## ARBEITSWEISE

Ute Krämer bevorzugt eine ganzheitliche Betrachtung der Bauaufgaben und schätzt eine verständliche und klare Kommunikation. Sie koordiniert, korrigiert, kontrolliert und bleibt dabei mit allen Projektbeteiligten im konstruktiven Dialog. Sie plant anschaulich und pflegt eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit ihren Bauherren und -damen.

## MITGLIEDSCHAFT

- Architektenkammer NRW ([www.aknw.de](http://www.aknw.de))
- Netzwerk Zuhause sicher e. V. ([www.zuhause-sicher.de](http://www.zuhause-sicher.de))
- gtogether-Unternehmen vor Ort e. V. ([www.gtogether.de](http://www.gtogether.de))
- RDG-Ring Deutscher Gutachter GmbH ([www.rdg-ring.de](http://www.rdg-ring.de))



## An-/Umbau eines Wohnhauses, Steinhagen

- Baujahr 2011
- Leistungsphasen 1 – 8
- Gebäudeerweiterung 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Durch die filigrane und transparente Gestaltung des Anbaus bleibt die Wirkung des Haupthauses mit der Fachwerkfassade erhalten. Alt- und Anbau fügen sich harmonisch aneinander. Mit der Schließung/Überdachung der vorhandenen Terrasse wurde eine zweckmäßige Erweiterung des Innenraumes geschaffen. Der neue Essbereich, in Verbindung mit einer offen gestalteten Küche, bietet Platz

für einen großen Esstisch sowie einen uneingeschränkten Ausblick in den Garten. Das Bad des Erdgeschosses wurde ebenfalls modernisiert und den Bedürfnissen der Eigentümer angepasst.

Die Planung der Innenraumgestaltung erfolgte in Kooperation mit der Innenarchitektin Roswitha Schmitt.



## Neugestaltung/Sanierung einer Reihenhaufassade, Gütersloh

- Baujahr 2006
- Leistungsphasen 1 – 8

Der ursprünglich im Erdgeschoss/Gartenseite vorhandene Erker-vorbau wies in den Anschlussbereichen Wasserschäden auf.

Durch die Neuplanung einer raumhohen Fensterkonstruktion konnte der Wohnraum optisch vergrößert werden. Die komplette

Klinkerfassade der Gartenseite wurde mit einer „vorbewitterten“ Zinkblechverkleidung in Stehfalz verkleidet. Die Fassadendämmung wurde verbessert und die Schwachpunkte bei der Isolierung des Mauerwerks beseitigt. Sonnenschutz und Transparenz bietet eine integrierte Außenraffstore-Anlage.





## Neubau eines Wohnhauses mit Carport-Anlage, Gütersloß

- Baujahr 1998
- Leistungsphasen 1 – 9

- 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- unterkellert

Freistehendes Einfamilienhaus mit integriertem Bürobereich. Das Haus fügt sich durch die Gestaltung (Satteldach, eingeschossig) in den Stadtrandbereich und die dörfliche Umgebung ein. Die Ausnutzung des Grundstücks ist optimal, der Freiraum auf drei Seiten gleich. Die Zuwegung erfolgt über eine offene Carport-Anlage. Die symmetrische Grundriss- und Gebäudegestaltung, praktische Raumaufteilungen, klare Farbgestaltung und die reduzierte Materi-

alauswahl im Gebäude werden durch bodentiefe Fenster, die einen freien Blick in den Garten ermöglichen, unterstützt. Architektur und Gartengestaltung stehen im direkten Dialog. Durch eine natürliche Beschattung mit Formgehölzen, die optimale Anlage von Teich- und Quellsteinanlage sowie die Ausrichtung der Terrassen und Sitzplätze, erhält die gesamte Anlage einen harmonischen und bis ins Detail durchdachten Charakter.





## Neubau eines Wohnhauses mit Carport-Anlage, Gütersloh

- Baujahr 2004
- Leistungsphasen 5 – 8
- 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Hier erfolgte die Umsetzung der Planung (Vorgabe Bauantrag) des auswärtigen Architekten, in eine Ausführungs- und Detailplanung, unter Berücksichtigung anthroposophischer Gestaltungsmerkmale. Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen, Bauabwick-

- unterkellert
- Umsetzung der Planung des Stuttgarter Architekturbüros bpr architektur + design in Stuttgart

lung sowie die notwendige Kostenkontrolle wurden durch das ARCHITEKTURBÜRO UTE KRÄMER geleistet. Hinzu kam die Planung für einen Carport mit Abstellraum, der direkt mit der Grenzbebauung des Nachbarn abschließt.





## Umbau eines Doppelhauses zum Einfamilienhaus, Gütersloh

- Ausführung Mai – November 2011
- Leistungsphasen 1 – 8

- Sanierung und Modernisierung
- 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zwei, in den 1960er Jahren erbaute, Hausteile (Doppelhaus mit separaten Eingängen) wurden zu einem Einfamilienhaus verbunden.

Umgestaltung der Außenfassade, des bestehenden Flachdachanbaus aus dem Jahr 1978, den Einbau neuer Fenster und der Sanierung der gesamten Dachfläche entstand eine energetische Optimierung.

Es erfolgte die Installation modernster haustechnischer Anlagen, z. B. von Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie eine komplette Dachsanierung mit Umgestaltung der vorhandenen Dachgauben. Berücksichtigt wurde die, zu einem späteren Zeitpunkt geplante, Außendämmung der Fassade. Durch die Neuge-

staltung der Außenfassade, des bestehenden Flachdachanbaus ist vorbereitet.

Die Planung der Innenraumgestaltung erfolgte in Kooperation mit der Innenarchitektin Roswitha Schmitt.



## Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Gütersloh

- Baujahr 2007
- Leistungsphasen 1 – 8
- Gebäudeerweiterung 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Nach Abriss des vorhandenen Erkervorbaus entstand die Planung eines großzügigen, lichtdurchfluteten Essraumes vor einer offenen Küchenzeile mit Kaminofen. Raumhohe Schiebetürelemente ermöglichen einen direkten Zugang in den Garten. Das Flachdach

dient gleichzeitig als Terrassenfläche vor dem geplanten Kinderzimmer im Dachgeschoss und Überdachung des Kellerabgangs. Durch die Neugestaltung des Anbaus ergaben sich weitere Umbaumaßnahmen im gesamten Erdgeschoss.





## Dachsanierung/Umbau und Gartengestaltung Haus der Begegnung, Rietberg

- Hauptgebäude aus dem Jahr 1925 mit denkmalgeschützter Fassade

Umbau und Sanierung des Dachgeschosses in einem Teilbereich des Hauptgebäudes, mit Umgestaltung der Zimmer und den Einbau von Bädern. Die Gestaltung erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen statischen Dachkonstruktion und beinhaltete die Optimierung der gesamten Gebäude- und Sicherheitstechnik.

Die komplette Sanierung der 1700 m<sup>2</sup> großen Dachflächen mit insgesamt 28 Dachgauben enthielt u.a. den Austausch geschädigter Sparren- und Balkenlagen, die Änderung der Schornsteinanlage, Sanierung der geschädigten Fassadenfugen, den Einbau neuer Fenster im

- Ausführung: Gebäude März – November 2010  
Gartengestaltung Oktober 2011

Bereich der Dachgauben und im Bereich des Erdgeschosses. Im Zuge dieser Sanierung wurden auch die Außenanlagen vor dem Hauptgebäude neu gestaltet.

In Bezug auf das dominierende Gebäude wurde eine zurückhaltende, ruhige Gestaltung, mit wenigen unterschiedlichen Materialien und Pflanzen gewählt. Beleuchtungskörper zur partiellen Beleuchtung von Bäumen, Natursteinquadern und Wegen sowie eine neue Fassadenbeleuchtung wurden, symmetrisch zum Baukörper, geplant und angelegt.



## Errichtung einer kardiologischen Untersuchungsstation in einem Sport-Fitness-Park

- 72 m<sup>2</sup> Praxisfläche
- Ausführung April – Juni 2006

Grundlage dieses Bauvorhabens war die Planung des auswärtigen Architekturbüros. Die Umsetzung erfolgte durch das ARCHITEKTURBÜRO UTE KRÄMER.

- Bauleitung (LPH 8) für das Büro  
B + K Bauplanung GmbH in Bad Oeynhausen

Errichtet wurden Untersuchungs- und Behandlungsräume sowie ein Anmeldungs- und Wartebereich.





## Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports, Harsewinkel

- Baujahr 2003
- Leistungsphasen 1 – 8

Planung einer Lückenbebauung, die es abhängig von der gewünschten Größe und Aufteilung optimal auszunutzen galt. Durch das Auflösen (gegenseitigem Versetzen) der Haushälften wirkt das Doppelhaus architektonisch interessant und nicht aufdringlich. Hier wurde ein Haupteingang, mit anschließendem Windfang und Zugang zu den einzelnen Wohnungen geplant sowie eine Heizungszentrale für beide

- Hausteil A: 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche unterkellert
- Hausteil B: 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche unterkellert

Wohnungen, einschl. Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung. Durch eine frühzeitige Planung, im Dialog mit dem zuständigen Bauordnungsamt, konnten die Gestaltung und Anordnung der Gebäudekörper, einschließlich der Carports, überzeugen und somit Abweichungen zu den baurechtlichen Festlegungen genehmigt werden.









ARCHITEKTUR  
UTE KRÄMER



Dipl.-Ing. Architektin Ute Krämer

Sachverständige für die Bewertung  
von Schäden an Gebäuden und für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Postdamm 286  
33334 Gütersloh

T 05241 - 220 79 88  
F 05241 - 220 78 83

[info@architektur-kraemer.de](mailto:info@architektur-kraemer.de)  
[www.architektur-kraemer.de](http://www.architektur-kraemer.de)