ATELIER **SEIFFAHRT**
Architektur nach Maß

Substanz erhalten.
Wert steigern.
Zukunft sichern.

PORTFOLIO 2025

ATELIER
SEIFFARTH
Architektur nach Maß

Kai Seiffarth, Architekt

Berufliches Wissen trifft persönliche Resilienz – für tragfähige Architektur.

Bauhaus-Universität Weimar, **Bachelor 01.2014**
Vertiefung Barrierefreies Bauen

Universität Kassel, **Master 04.2016**
Vertiefung UPEB - umweltbewusstes Planen und experimentelles Bauen

Berufsweg

2016 – 2017	Architekt im Praktikum Frieß & Moster Freie Architekten GbR, Edenkoben, Pfalz
2017 – 2025	Architekt HTB Hoch- und Tiefbaustoffe GmbH & Co. KG, Könnern / Leipzig
seit 2025	Freier Architekt, Leipzig

Interessen
Ju Jutsu / Jiu Jitsu, 1. Dan
BDB Bund deutscher Baumeister, Vorsitzender Bezirk Leipzig

Seit über einem Jahrzehnt entwickle ich digitale Strategien für eine praxisnahe, präzise und wirtschaftliche Planung im Bauwesen. Mit einem klaren Fokus auf 10D BIM, Automatisierung und optimierte Prozesse entsteht bei mir Architektur, die strukturiert, zukunftsorientiert und belastbar ist –
selbst für komplexe Sanierungen.

Disziplin, Strategie und Gelassenheit begleiten mich beruflich wie privat. Mein Hintergrund im Kampfsport, mein Engagement in Verbänden und mein Familienalltag mit zwei Kindern haben mich gelehrt, auch in fordernden Situationen strukturiert, ruhig und lösungsorientiert zu handeln.

Architektur nach Maß

Fundiert ausgebildet
Studierter Architekt mit kontinuierlicher Weiterbildung – 12 Seminartage pro Jahr garantieren aktuelles Fachwissen auf Expertenniveau.

Strategisch vernetzt
Als Vorsitzender des BDB Leipzig tief in kommunale Strukturen eingebunden – mit direktem Zugang zu Entscheidern, Behörden und Förderstellen.

Prozesssicher durch Erfahrung
Mehr als 10 Jahre Praxis in der Optimierung von Architekturprozessen. Jeder Schritt folgt einem strukturierten Ablauf – nachvollziehbar, zeiteffizient, risikoarm.

Datengestützt entscheiden
Jedes Projekt beginnt mit einer individuell aufgebauten Datenbank – gespeist aus eigener Erfahrung und externen Quellen wie BKI. Für belastbare Zahlen und fundierte Entscheidungen.

10D-BIM als Standard
Mehr als 3D:
· Zeit- und Kostensteuerung
· Nachhaltigkeit und Lebenszyklus im Blick
· Gesundheit, Sicherheit und spätere Nutzung berücksichtigt
· Optimierung für schlanke Bauweise und modulare Systeme

Projektablauf

Ihr Vorteil: Klare Planungsschritte, transparente Kosten, kontinuierliche Begleitung – bis über die Schlüsselübergabe hinaus.

Stufe 0

Erstkontakt & Angebot (kostenfrei)

Sie nehmen Kontakt mit uns auf. In einem ersten Telefonat klären wir Ihre Ausgangslage und Ziele. Auf Wunsch erstellen wir ein indikatives Angebot.

Ihr Vorteil: Klare Einschätzung, ob und wie sich Ihr Vorhaben wirtschaftlich und planerisch realisieren lässt.

Dauer ca. 1 Tag **Kosten** kostenlos

Stufe 1

Standorttermin & Voranalyse

Wir kommen zu Ihnen, schauen uns das Objekt oder Grundstück an und besprechen alle Rahmenbedingungen anhand eines strukturierten Fragenkatalogs.

Ihr Vorteil: Sie erhalten eine erste fundierte Einschätzung zu Machbarkeit, Potenzialen und Planungsaufwand.

Dauer: ca. 5 Tage je 100.000 € Investition **Kosten:** Ø 1,35 % der Nettobaukosten

Stufe 2

Entwurfs- & Genehmigungsplanung

Wir erarbeiten erste Entwurfsvarianten und stimmen uns mit Fachplanern und Behörden ab.

Ihr Vorteil: Sie erhalten Planungssicherheit durch belastbare Entwürfe und transparente Kostenschätzungen.

Dauer: ca. 10 Tage je 100.000 € Investition **Kosten:** Ø 2,70 % der Nettobaukosten

Stufe 3

Ausführungsplanung & Vergabe

Wir erstellen die detaillierten Pläne für die Umsetzung, koordinieren Fachplaner und holen Angebote von Gewerken ein.

Ihr Vorteil: Klarer Überblick über Umsetzung, Kosten, Gewerke – bevor es in die Bauphase geht.

Dauer: ca. 20 Tage je 100.000 € Investition **Kosten:** Ø 5,85 % der Nettobaukosten

Stufe 4

Bauphase & Qualitätskontrolle

Wir begleiten die Umsetzung mit regelmäßigen Baustellenbesuchen, koordinieren Gewerke und prüfen die Ausführung.

Ihr Vorteil: Verlässliche Qualität, weniger Reibung, Kontrolle über Termine und Budget.

Dauer: ca. 20 Tage je 100.000 € Investition **Kosten:** Ø 4,80 % der Nettobaukosten

Stufe 5

Nachbetreuung & Werterhalt

Auch nach der Schlüsselübergabe bleiben wir Ihr Ansprechpartner. Auf Wunsch begleiten wir Sie über Jahre mit regelmäßigen Besichtigungen.

Ihr Vorteil: Früherkennung von Instandhaltungsbedarf, Werterhalt und langfristige Planungssicherheit.

Dauer: 5 Jahre Gewährleistungszeit (jährlich 1 Besuch) **Kosten:** Ø 0,30 % der Nettobaukosten

Checkliste Angebotserstellung

Bezeichnung	Hinweise	Feststellung
Bauherr	Anschrift Straße Hausnummer PLZ Ort Telefonnummer Zentral E-Mail Zentral	
Bauherrenvertretung	Vorname Nachname Funktion Post Adresse Telefon E-Mail	
Kürzel · Nummer	max. 3 Buchstaben · max. 3 Zahlen	
Projektart	Neubau Wiederaufbau Erweiterungsbau Umbau Modernisierung Instandsetzung Instandhaltung	
Gebäudeart	Wohnen Ausbildung / Wissenschaft / Forschung Büro / Verwaltung / Staat / Kommune Gesundheit / Betreuung Handel und Verkauf / Gastgewerbe Freizeit / Sport Gewerbe / Industrie / Landwirtschaft Infrastruktur Kultur- / Sakralbauten	
Baustellenadresse	Straße Hausnummer PLZ Ort	
Honorarzone	1 bis 5	
Honorarsatz	Erstes Projekt > Höchstsatz Zweites Projekt > ¾ Satz Drittes Projekt > Mittelsatz Viertes Projekt > ¼ Satz Ab dem fünften Projekt > Basissatz	
Kostenrahmen	25.000 € · 50.000 € · 100.000 € · 250.000 € · 500.000 € · 750.000 € · 1.000.000 € · 1.500.000 €	
Umbauzuschlag	Integration 5% (max. 6%) Flexibilität 5% (max. 6%) Risiko 5% (max. 6%) Komplexität 5% (max. 6%) Organisation 6,5 % (max. 9 %)	
Nebenkosten	8% Pauschale HOAI 5% wenn Baustellenbüro Bauseits	

Neubau Produktionshalle

Ziel des Projekts war es, mit dem eigenen Produktsortiment eine Halle zu errichten, um die zuvor ausgelagerte Produktion zurückzuführen und die bestehenden Produktionsabläufe sowie die technische Ausstattung auf den aktuellen Stand zu bringen.

Schon während meines Architekturstudiums in Kassel durfte ich die Vorplanung für diese beeindruckende Produktionshalle (BGF von 9.000 m²) als Werkstudent begleiten. Nach zwei Jahren Berufserfahrung erhielt ich die Gelegenheit, dieses Millionenprojekt als Bau- und Projektleiter für den Bauherrn HTB Hoch- und Tiefbaustoffe GmbH & Co. KG umzusetzen – ein Meilenstein in meiner beruflichen Laufbahn.

Mit einem Bauvolumen von rund 17 Millionen Euro und einer anspruchsvollen Projektstruktur koordinierte ich zeitweise bis zu 12 Gewerke gleichzeitig auf der Baustelle. Insgesamt arbeiteten 30 Firmen und 12 Fachplaner mit mir Hand in Hand, um eine Produktionshalle zu realisieren, die den höchsten Ansprüchen an Flexibilität gerecht wird.

Die durchdachte Planung zeigt sich in vielen Bereichen: Das großzügige Freilager ist bereits vorbereitet, um bei Bedarf durch geschlossene Wände erweitert zu werden, und die Hallenschiffe sind durch große Tore miteinander verbunden. So ermöglicht die Halle eine effiziente und anpassungsfähige Produktion, die auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird.

Baukosten	17 Mio €
Leistungsphasen	1 - 3 und 5 - 8
Projektzeit	2014 - 2020

Umbau LKW-Werkstatt

Bei diesem Projekt war es – insbesondere angesichts der Vielzahl an Änderungen während der laufenden Ausführung – entscheidend, dass wir den gesteckten Kostenrahmen einhalten konnten, was uns mit einer kleinen Abweichung von lediglich rund 3,3 % auch gelungen ist.

Im Rahmen des Projekts wurde die bestehende LKW-Werkstatt umfassend saniert und erweitert, um eine effizientere Nutzung zu ermöglichen. Neben der Werkstatthalle wurden auch Sozial-, Verwaltungs-, Lager- und Technikbereiche angepasst.

Während der Bauausführung ergaben sich zahlreiche Änderungen, die flexibel in die Planung integriert wurden. Die Dachform wurde vom Giebeldach auf ein Flachdach umgestellt und teilweise um 5 m im Lichten angehoben. Dadurch können Kipplaster nun im gekippten Zustand repariert werden. Ein Großteil grauer Energie konnte eingespart werden. Teilweise kamen Materialien zum Einsatz, die ursprünglich für andere Maßnahmen vorgesehen waren – wie LKW-Ladungen an KS-Steinen, denen in diesem Gebäude eine neue Nutzung zugewiesen wurde.

Große Teile des Rohbaus blieben erhalten, während die Dachkonstruktion neu aufgebaut wurde. Recyclingmaterial vom Abbruch fand direkt auf der Baustelle Wiederverwendung.

Baukosten	3,5 Mio €
Leistungsphasen	3 - 8
Projektzeit	2019 - 2025

Instandsetzung Pension

Bauherrenwunsch: Das Projekt sichern und schnellstmöglich kostenneutral zum Abschluss bringen.

Das ehemalige Pförtnergebäude der HTB Hoch- und Tiefbaustoffe GmbH & Co. KG wurde im Rahmen eines Umbaus zu einer Pension umgestaltet. Ziel war es, fünf Wohneinheiten zu schaffen, die dem Fahrrad-, Motorrad- und Wandertourismus eine attraktive Unterkunft bieten.

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung war die Umsetzung hochwertiger Werksteinböden, ein ausdrücklicher Wunsch des Bauherrn. Aufgrund eines Planungsfehlers in der ursprünglichen Entwurfsphase konnten die Werksteinböden jedoch nicht in allen Bereichen wie gewünscht realisiert werden. Lediglich das Treppenhaus, das aufgrund seiner komplexen Konstruktion besondere Anforderungen stellte, wurde aus Werkstein gefertigt. Die Anpassung der Türhöhen und Fußbodenniveaus war in der ursprünglichen Planung nicht berücksichtigt worden, sodass eine umfangreiche Nachsteuerung erforderlich war. Infolge dieser Herausforderungen wurde ich mit der Übernahme und Fertigstellung des Projekts beauftragt, um sicherzustellen, dass es im Sinne des Bauherrn fachgerecht umgesetzt wird. Letztlich konnten die fünf Wohneinheiten erfolgreich realisiert werden.

Dieses Projekt war meine erste Sanierungserfahrung – und eine wichtige Lektion darüber, wie essenziell ein präzises Aufmaß von Beginn an ist, um spätere Planungsfehler und kostspielige Anpassungen zu vermeiden.

Baukosten	450.000 €
Leistungsphasen	6 – 9
Projektzeit	2019

Instandsetzung Sporthallendach

Ziel des Projekts war es, die Instandsetzung der Sporthalle gezielt voranzutreiben. Im Rahmen mehrerer kleinerer Maßnahmen sollte durch dieses Projekt mit einer 90 %-Förderung ein Großteil der Halle instandgesetzt werden. Besonders wichtig war, bereits zukünftige Instandsetzungen vorausschauend zu berücksichtigen.

Die Sporthalle Wefensleben ist ein zentraler Ort für Sport und Gemeinschaft. Nach über 50 Jahren war die Dachsanierung dringend erforderlich, um Energieverluste zu reduzieren und die Bausubstanz zu schützen. Mit passgenauen EPS-Schalen, die vollflächig verklebt wurden, haben wir eine leistungsfähige Dämmschicht geschaffen – ohne die bestehende Dachkonstruktion zu durchdringen. Die neue FPO-Dachabdichtung, eine optimierte Entwässerung und die komplett erneuerte Blitzschutzanlage sorgen für Langlebigkeit und Sicherheit. Zudem wurden Nistplätze für Mehlschwalben integriert, um den Naturschutz zu unterstützen. Diese Sanierung verbessert nicht nur die Energieeffizienz, sondern sichert auch die Zukunft der Sporthalle als wichtigen sozialen Treffpunkt in Wefensleben.

Baukosten	270.000 €
Leistungsphasen	1 – 9
Projektzeit	2023 - 2024

Sanierung Sporthalle – Sanitärräume

Da es sich um das erste Bauprojekt des Vereins handelte, wünschte sich der Vorstand eine enge Begleitung, um Fehler zu vermeiden und Haftungsrisiken zu minimieren. Durch unseren strukturierten Ablauf konnten wir in dieser sensiblen Fördermittelsituation Sicherheit und Orientierung bieten.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurden die Dusch- und WC-Anlagen der Sporthalle Wefensleben erneuert. Herren- und Damenbereich samt Vorräumen wurden entkernt und neu aufgebaut, ebenso Heizungsanlage und Elektroinstallation. Bauherr war die Gemeinde Obere Aller, der TSV Wefensleben 1990 e.V. war maßgeblich in die Planung eingebunden.

Ursprünglich sollten zwei separate Projekte realisiert werden, doch wegen Schwierigkeiten mit den Fördermitteln mussten beide Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden. Dies erforderte präzise Finanzverwaltung, da Mittel aus zwei Förderjahren, Corona-Hilfen und kommunale Zuschüsse kombiniert wurden. Die Arbeiten mussten während der Spielpause im April/Mai 2022 abgeschlossen sein, was höchste Koordination und detaillierte Dokumentation der Finanzen verlangte.

Das Projekt wurde erfolgreich abgeschlossen und war für mich ein wichtiger Meilenstein, da es meine erste Zusammenarbeit mit einem Verein war – eine Erfahrung, die mir bis heute besonders am Herzen liegt.

Baukosten	135.000 €
Leistungsphasen	1 – 9
Projektzeit	2021 – 2022

Instandsetzung Beherbergungsräume

Ziel war es, ungenutzten Raum attraktiv für die eigenen LKW-Fahrer umzugestalten.

In einer Auto- und LKW-Werkstatt mit angrenzendem Autohaus befand sich eine heruntergewirtschaftete Einsiedlerwohnung. Ziel der Sanierung war die Aufteilung in drei Wohneinheiten zur Nutzung durch LKW-Fahrer des Ferdinand Wesling Konzerns. Bauherr war die Ferdinand Wesling GmbH & Co. KG, die Anforderungen wurden durch die FW Automobile GmbH mitgestaltet.

Eine Herausforderung stellte die geringe Raumhöhe der hinteren Wohnung dar: Ohne Eingriff in die äußere Gebäudehülle musste die Dachschräge angepasst werden. Während der Arbeiten wurde zudem Asbest in der Bestandsdecke entdeckt, was aufwendige Sanierungsmaßnahmen notwendig machte.

Weitere Verzögerungen entstanden durch den vom Bauherrn eingebrachten Sanitärbetrieb, der das Projekt um acht Monate verzögerte. Die Baustellenpause erforderte eine neue Koordination der Gewerke. Die Sanierung wurde dennoch erfolgreich abgeschlossen.

Das Projekt war für mich persönlich lehrreich, da ich gezwungen war, mit einem unzuverlässigen Partner zusammenzuarbeiten – und dabei die Bedeutung klarer Bauverträge und Vertragsstrafen erneut deutlich wurde.

Baukosten	95.000 €
Leistungsphasen	1 – 9
Projektzeit	2021 - 2023

Renovierung Sporthalle – Umkleiden

Bauherrenwunsch: Renovierung muss in der Spielpause der Handballgruppen abgeschlossen werden.

Im Rahmen der energetischen Sanierung der Sporthalle Wefensleben wurden fünf Umkleidekabinen modernisiert. Die Fußbodendämmung wurde verbessert und der Zugang barrierefrei gestaltet. Bauherr war die Gemeinde Obere Aller, der TSV Wefensleben 1990 e.V. brachte als Hauptnutzer eigene Anforderungen ein.

Die Arbeiten mussten während der Spielpause im April/Mai 2023 abgeschlossen sein, was eine enge Bauzeit und präzise Koordination erforderten. Unerwartete Herausforderungen ergaben sich durch schwer lösbaren Bestandsputz im Flur sowie handwerkliche Mängel bei Maler- und Fliesenarbeiten. Die Nachbesserungen und die gezielte Beratung der Gewerke verlangten ein hohes Maß an Organisation.

Trotz der Herausforderungen wurde das Projekt erfolgreich abgeschlossen und verdeutlichte, wie anspruchsvoll selbst kleinere Bauaufgaben sein können.

Baukosten	80.000 €
Leistungsphasen	1 - 9
Projektzeit	2022 – 2023

Renovierung Wohngebäude 15 WE

Bauherrenwunsch: Das Projekt sichern und schnellstmöglich kostenneutral zum Abschluss bringen.

Im Zuge der Renovierung zweier Wohngebäude wurden insgesamt 15 Wohneinheiten sowie zwei Treppenhäuser umfassend modernisiert. Ein Gebäude verfügte über ein Treppenhaus, das andere über drei – zwei davon blieben unangetastet.

Der Bauherr, die Ferdinand Wesling GmbH & Co. KG, hatte das Ziel, die renovierungsbedürftigen Wohnungen attraktiver für den Markt zu machen. Eine besondere Herausforderung bestand darin, dass sämtliche Arbeiten ausschließlich in Eigenleistung des Bauherrn erfolgen mussten. Dies schränkte die Möglichkeiten professioneller Fachbetriebe ein und erforderte eine enge Koordination der einzelnen Gewerke.

Zu den ausgeführten Maßnahmen zählte unter anderem die Lackierung der Treppen und Eingangstüren, die eine präzise handwerkliche Ausführung verlangte. Trotz dieser Einschränkungen wurde das Projekt erfolgreich abgeschlossen. Diese Erfahrung verdeutlichte einmal mehr, wie essenziell Fachwissen und Meistertitel für die Qualität von Bauarbeiten sind – insbesondere, wenn Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden müssen.

Baukosten	80.000 €
Leistungsphasen	Projektleitung
Projektzeit	2021

Umbau Sporthalle – barrierefreier Eingang

Bauherrenwunsch: Die vorhandenen Brandschutztüren im Flur sollen wiederverwendet werden.

Im Zuge der energetischen Sanierung der Sporthalle Wefensleben wurde nicht nur die Dämmung des Fußbodens verbessert, sondern auch der Eingangsbereich barrierefrei umgestaltet. Die Gemeinde Obere Aller als Bauherr und der TSV Wefensleben 1990 e.V. als federführender Nutzer nutzten die Gelegenheit, um den Zugang zur Sporthalle für alle Besucher komfortabler zu gestalten.

Eine besondere Herausforderung stellte die enge Bauzeit dar: Innerhalb der Spielpause von April bis Mai 2024 musste das Projekt abgeschlossen sein. Zudem erwies sich der bestehende Putz im Flurbereich als unerwartet schwer entfernbar. Die Maßnahme erforderte präzise Anpassungen: Drei Brandschutztüren mussten in ihrer bestehenden Position erhalten, aber in der Höhe gekürzt werden.

Zusätzlich wurde ein sauberer Übergang zwischen dem neuen Bodenaufbau und dem Sportboden konstruiert, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten.

Das Projekt wurde erfolgreich abgeschlossen – ein Beispiel dafür, dass auch vermeintlich kleine Baustellen unerwartete Herausforderungen mit sich bringen können. Jede Detailentscheidung trägt dazu bei, ein funktionales und langlebiges Ergebnis zu erzielen.

Baukosten	75.000 €
Leistungsphasen	1 – 9
Projektzeit	2022 – 2023

ATELIER **SEIFFAHRT** – Architektur nach Maß

Investieren Sie in Zukunft – nicht in Nachbesserung.

Lassen Sie uns gemeinsam prüfen, wie Sie aus Ihrer Immobilie mehr machen: Mehr Klarheit. Mehr Wirkung. Mehr Sicherheit für Ihre Investition.

ATELIER **SEIFFARTH**
Kai Seiffarth, Architekt
Braunstraße 1a, 04347 Leipzig

0176 41 73 68 70
atelier@seiffarth.art
www.seiffarth.art

ATELIER
SEIFFARTH
Architektur nach Maß