



# Alter Hof sucht neue Liebe Bausubstanz und Energie



ja    nein    klären

- Allgemeines
  - Ist ein (aktueller) Energieausweis existent? .....
  - Gibt es eine Information über den aktuellen Energiestandard? .....
  - Ist die Statik in Ordnung? .....
  - Ist der Aufbau von Wand und Dach bekannt? .....
  - Gibt es Protokolle über Heizungs- und Schornsteinprüfungen? .....
  - Gibt es Protokolle über Feuerstättenbeschauungen? .....
- Heizung, Wasser, Strom
  - Gibt es eine Zentralheizung? Ist der Zustand bekannt? .....
  - Gibt es Einzelöfen / Kachelöfen? Sind Alter und Zustand bekannt? .....
  - Welcher Energieträger wird zur Heizung eingesetzt? .....
  - Holz .....
  - Öl .....
  - Gas .....
  - Pellets .....
  - Weiteres (Wärmepumpe/Erdsonden, etc.) .....
  - Ist das Alter des Heizkessels bekannt? .....
  - Ist die Form der Warmwasseraufbereitung bekannt? (Solarthermie?) .....
  - Ist die Nah-, Fernwärme- oder Gasanschlussmöglichkeit bekannt? .....
  - Besteht eine Photovoltaikanlage? .....
  - Ist die aktuelle (Ab-)Wasserversorgung bekannt? .....
  - Eigene Quelle/Brunnen? .....
  - Eigene Entwässerungsversorgung mit Kleinkläranlage .....
  - Anschluss an kommunale Wasserversorgung/Entwässerung .....
- Ist die technische Gebäudesubstanz in Ordnung?
  - Elektrik .....
  - Klimatechnik .....
  - Sanitär .....
  - Wasserleitungen .....
  - Wasserhähne .....
  - Dachbeschaffenheit .....
  - Fenster .....
  - Heizung .....

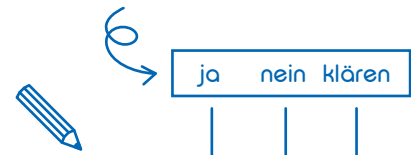


..... Weiter auf nächster Seite ..... >>





# Alter Hof sucht neue Liebe Bausubstanz und Energie



- .....>> ● Gibt es sichtbare Schäden/Belastungen?
  - Risse im Mauerwerk/Fundament .....
  - Wasserschäden/Fäule .....
  - Schimmel/Asbest .....
  - Feuchtigkeit im Keller/Mauerwerk/Verkleidung .....
  - Spuren vom Holzwurm-Dachstuhl .....
  - Rost .....
  - Sondermüll (z.B. Alte Öltanks, Lacke, Asbest...)
- Wie gestaltet sich der aktuelle Brandschutz?
  - Besteht ein Brandschutzgutachten? .....
  - Ist ein Brandschutznachweis erstellt worden? .....
  - Ist eine Brandschutzwand vorhanden? Wie ist die Beschaffenheit? .....
- Ist die letzte Modernisierung/Sanierung bekannt? .....
- Welche Maßnahmen wurden dabei umgesetzt?
  - Fenster .....
  - Innendämmung .....
  - Außendämmung .....
  - Dämmung Dach/Dachstuhl/oberste Geschossdecke .....
  - Dämmung Kellerdecke/Decke gegen unbeheizten Keller .....
  - Beseitigung von Wärmebrücken .....
  - Heizung .....
  - Effizienz-Haus-Standard .....



### Allgäu-Tipp!

Das Energie- und Umweltzentrum Allgäu (kurz eza!) bietet hier verschiedene Beratungsmöglichkeiten an. Ebenfalls gibt es hier in Kooperation mit den Allgäuer Klimaschutzmanagements einen Heizungsrechner. Informationen unter [eza-allgaeu.de](http://eza-allgaeu.de)



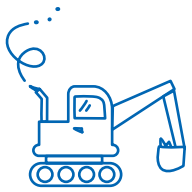


# Alter Hof sucht neue Liebe (Um-)bauen



ja    nein    klären

- Grundfragen:
  - Will ich Bestandteile neu bauen? .....
  - Will ich umbauen? .....
  - Befindet sich der Althof im Innenbereich oder Außenbereich? .....
  - Weiß ich, was privilegiertes Bauen für die Landwirtschaft im Außenbereich in meinem Fall bedeutet? .....
  - Kenne ich die regionale Baukultur und setze ich mich bei meinem Bauvorhaben bewusst damit auseinander? .....
  - Sollte ich einen Architekten/Landschaftsarchitekten/Innenarchitekten einbeziehen? .....
- Neubau:
  - Bebauungsplan vorhanden: Welche Vorgaben des Plans gibt es für die Zulässigkeit des Bauvorhabens? .....
  - Innenbereich: Fügt sich Bauvorhaben in die gewachsene Siedlungsstruktur ein? .....
  - Passen Kubatur, Proportion und Materialisierung sowie die farbliche Gestaltung zur Umgebung? .....
  - Außenbereich: Neubau (ohne landw. Privilegierung) nur in Einzelfällen möglich, z.B. Ersatzbau? .....
  - Achte ich auf eine sensible Einpassung in das vorhandene Gelände / die vorgefundene Topografie? .....
  - Verbinden sich mein(e) Gebäude mit dem Außenraum / der Landschaft? .....
  - Wird der Brandschutz/Statik/Abstandsfläche eingehalten? .....
- Umbau/-ausbau
  - Gab es bereits Umnutzungen in den Gebäuden? Wenn ja, kenne ich die Anzahl? .....
  - Wäre der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich? .....
  - Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen: Sind die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar? .....
- Materialien
  - Arbeite ich mit natürlichen, nachhaltigen Materialien und unterstütze regionale Kreisläufe? .....
  - Kann ich etwas wiederverwenden, z.B. altes Holz? .....
  - Habe ich eine Gesamt-Lebenszyklus – Betrachtung für mein(e) Gebäude angestellt? .....
- Wohnumfeld
  - Greife ich traditionelle Themen wie Bauerngarten, Spalierbaum, Streuobst-Hain etc. auf? ..
  - Schaffe ich Regenrückhalte-/Retentionsflächen? .....





..... Weiter auf nächster Seite .....





# Alter Hof sucht neue Liebe (Um-)bauen



ja	nein	klären
----	------	--------

- .....>> • Welche Herausforderungen können auftauchen?
- Wird ein anderes Grundstück durch den Umbau tangiert? .....
  - Ist die Anpassung der Abstandsflächen durch Umnutzung notwendig? .....
  - Müssten neue Stellplätze geschaffen werden? .....
  - Ist der Emissions- und Immissionsschutz zu beachten? .....
  - Muss bei einer Nutzungsänderung ein nachbarlicher landwirtschaftlicher Betrieb immissionsschutzrechtlich beachtet werden?
  - Kenne ich den Umfang der Materialentsorgung wie Bauschutt, Erdaushub, sonstige Wertstoffe? .....

<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Tipps und Hilfreiches:

Für den Umbau/Nutzungsänderung im Außenbereich: § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zählt folgende Voraussetzungen auf:

- Wurden die Gebäude ursprünglich landw. privilegiert errichtet?
- Gibt es eine Zweckmäßige Verwendung vorhandener Bausubstanz durch Umbau?
- Bleibt das äußere Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten?
- Schaffung von Wohnraum: Einbau von max. 5 Wohneinheiten neben den baurechtlich privilegierten Wohneinheiten (Betriebsleiter, Altenteiler)
- Verpflichtungserklärung erforderlich
- Mehrmalige Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlich privilegierten Gebäuden ist zulässig

Gut zu wissen

Die Notwendigkeit eines Bauantrags ist auch bei Umbau immer zu prüfen!  
Im Außenbereich gilt generell:  
Die Planungsrechtliche Zulässigkeit ist immer zu prüfen!



Allgäu-Tipp!

Die Bauaufsichtsbehörden in den Landratsämtern sind die regionalen Ansprechpartner/innen.  
Zu den Themen Architektur und Regionale Materialien gibt es weitere Informationen beim architekturforum allgäu unter [architekturforum-allgaeu.de](http://architekturforum-allgaeu.de) und dem Holzforum Allgäu unter [holzforum-allgaeu.de](http://holzforum-allgaeu.de)

