



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




ja	nein	klären
----	------	--------

->> ● 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 Geschosdecke
 - 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





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?

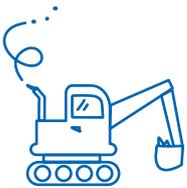
• Materialien

- 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

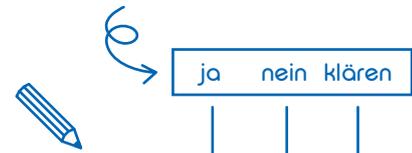
- Greife ich traditionelle Themen wie Bauerngarten, Spalierbaum, Streuobst-Hain etc. auf? ..
- Schaffe ich Regenrückhalte-/Retentionsflächen?

..... Weiter auf nächster Seite >>





Alter Hof sucht neue Liebe (Um-)bauen



->> • 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?

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 und dem Holzforum Allgäu unter holzforum-allgaeu.de

