Hofer Land
Fichtelgebirge
Region Bayreuth

SANIERUNGS- UND BAUKOMPASS



Altbau-Sanierung im Ortskern:

„Sollen wir ...?“

Sehr geehrte/r Leser*in,

dass Sie diese Broschüre in Händen halten, ist ein Zeichen für Ihr Interesse am Thema Altbau-Sanierung. Offenbar beschäftigen Sie sich mit dem Gedanken, einen Altbau in Innerortslage zu sanieren – oder eine innerörtliche Baulücke zu schließen. Eine gute Idee!
In der Tat gibt es sehr gute Gründe, die dafür sprechen, so ein Projekt anzugehen. Allerdings ist eine Altbau-Sanierung nicht für jede*n Bauwillige*n das „Richtige“, denn sie kann unerwartete Herausforderungen mit sich bringen. Deshalb ist es wichtig, solch ein Vorhaben gründlich zu durchdenken. Vermutlich treiben Sie aus diesem Grund derzeit viele Fragen um ...

„Wollen wir einen innerörtlichen Altbau erwerben oder unsere Altimmobilie behalten? Wollen wir sie sanieren und darin später selbst wohnen – oder andere Nutzungsmöglichkeiten schaffen? Wäre ein Neubau am Ortsrand vielleicht die bessere Alternative – falls es dort überhaupt Bauplätze gibt? Wie wichtig sind uns Themen wie Nachhaltigkeit, Erhalt der lokalen Kultur und soziales Miteinander? Gibt es Fördermittel? Wer kann uns unterstützen? Auf was ist besonders zu achten? Gibt es Denkmalschutz- oder Ensembleschutzauflagen? Und wie starten wir am besten durch?“

Genau auf diese und möglichst viele weitere Fragen wollen wir Ihnen mit dieser Broschüre Antworten geben. Wir wollen Ihnen helfen, selbst die für Sie persönlich „richtigen“ Antworten zu finden und Sie bei der Umsetzung unterstützen. Wir wollen dazu ermutigen, sich mit dem Wohnen und Leben in älteren Mauern im Zentrum einer Kommune intensiv zu beschäftigen! Den Herausforderungen einer Alt-Immobilie/eines Bestandsgebäudes stehen aber auch enormen Chancen gegenüber: für Sie, Ihre individuellen Wohnwünsche, für Ihre Lieben, für andere, für die Umwelt und eine lebenswerte Zukunft!

Wir wünschen Ihnen wertvolle Erkenntnisgewinne mit dieser Broschüre und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Seite!

Ihre
Kooperation „Leerstandsmanagement“
der Landkreise Bayreuth, Hof und Wunsiedel sowie der kreisfreien Städte Bayreuth und Hof



Leerstandsmanagement

Die Kooperation „Leerstandsmanagement" 4

Krapfen statt Donut! 5

Die Ortsmitte

Perspektiven 6–7

Individuelle Chancen 8–9

Basisprofil

Vor dem ersten Schritt … 10–11

Eckpunkte-Checkliste 12–13

Etappen

8 entscheidende Etappen 14–15

Energetische Sanierung

Die energetische Altbau-Sanierung 16–17

Energetische Sanierung in der Praxis 18–19

Gesetze, Regularien

Der rechtliche Rahmen einer Sanierung 20–21

Beratung

Mit kompetenter Beratung zum besseren Ergebnis 22–23

Förderung

Die innerörtliche Sanierung wird umfassend gefördert 24–25

Best Practice

Umsetzungsbeispiele aus der Praxis 26–34

Impressum und Quellen 35

Wer, was, wie, warum ...

Die Kooperation „Leerstandsmanagement“

WER sind wir?

Die Kooperation „Leerstandsmanagement“ ist ein gemeinsames Projekt der Landkreise Bayreuth, Hof und Wunsiedel sowie der kreisfreien Städte Bayreuth und Hof, das vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördert wird. Umgesetzt wird es von dem gemeinsamen Projektteam der Fachbereiche der beteiligten Landkreise und Städte.

STADT HOF

Landkreis Hof
wir sind Heimat

BAYREUTH

#freiraum fichtelgebirge

der Landkreis Bayreuth
Vielfalt & Visionen

Um WAS geht es?

Wir greifen aktuelle Herausforderungen der Siedlungsentwicklung in den Regionen auf und entwickeln Lösungsansätze dafür. Unter anderem geht es darum, den Siedlungsflächenverbrauch in den Regionen zu senken, die Innenentwicklung der Kommunen gegenüber dem Wachstum an den Ortsrändern zu stärken, zum nachhaltigeren Bauen anzuregen, Ortskerne (wieder) zu beleben und zur Entwicklung alternativer Wohnformen zu animieren.

WIE tun wir das?

Wir informieren und unterstützen Sanierungs- und Bauinteressierte und vermitteln Kontakte zu den fachlich richtigen Ansprechpartner*innen. Und zwar im engen Schulterschluss über Fachstellen und Gebietsgrenzen hinweg. Die Herausforderungen der Siedlungsentwicklung sind in allen beteiligten Landkreisen und Städten ähnlich. Die Hilfe durch die Expertise ausgewiesener Fachleute sollte nicht durch Landkreis- oder Stadtgrenzen behindert werden.

WARUM ist das in unserer Region besonders wichtig?

Gerade hier in der Region gibt es in den Ortskernen sowohl geeignete Altimmobilien als auch innerörtliche Baulücken und Brachflächen, die sich für die entsprechende Sanierungs- und Baumaßnahmen eignen und so eine Verdichtung der Innerortsnutzung ermöglichen. Die Region zeichnet sich durch einzigartige, historisch gewachsene und lebendige Ortsmitten sowie durch einen innerörtlichen Gebäudebestand aus, der durch architektonische Besonderheiten und durch ein herausragendes Potenzial an Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität besticht.

Ziel unserer Arbeit und des vorliegenden Sanierungs- und Baukompasses ist es, Sie als Interressierte dazu zu ermutigen, die Sanierung oder den Bau einer Immobilie im Ortszentrum zu erwägen – statt den scheinbar einfacheren Weg eines Neubaus am Ortsrand zu beschreiten.

Darum geht es ...

Krapfen statt Donut – Ortsmitte stärken!

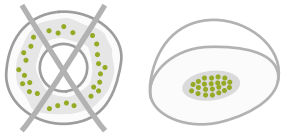
Die Sanierung vorhandener Gebäude und der Lückenschluss durch die Bebauung innerörtlicher Restflächen und Brachen in Ortskernlagen stärkt diese Mitte. Und das ist gut so. Ein wichtiger Ansatzpunkt der heutigen Siedlungsentwicklung ist, dass Ortsmitten wieder stärker ihre Rollen als Zentren übernehmen. Hier sollen Menschen arbeiten, einkaufen, sich treffen, sollen Kinder spielen, Leben stattfinden, Kultur und Verwaltung ihren Standort haben.

Wohnen in einer intakten Ortsmitte hat eine ganz besondere Qualität. Hier wohnen Menschen mitstatt nebeneinander.

Wir meinen: Das Beste muss nach innen!
Demnächst auch Ihr Bauprojekt?

Erfahren Sie auf den folgenden Seiten mehr über die Ortsmitten – und wie Sie als Bauinteressierte von diesen Ortsmitten und ihren interessanten Potenzialen profitieren können.

> Wie bei einem Krapfen findet sich auch in der Mitte eines intakten Ortes im Idealfall das jeweils Beste.



Donut *Krapfen*

*Hier konzentriert sich, was den Ort auszeichnet, liebens- und lebenswert macht. Eine Verschiebung an die Ortsränder führt zum „Donut"-Effekt – der Ort verliert seine Mitte und damit für alle Bewohner*innen entscheidend an Lebensqualität!*



Das Beste ist in der Mitte!

Immobilien in der Ortsmitte ...

Perspektiven

Das Zentrum einer Kommune bietet einzigartige Perspektiven. Gesellschaft, Wirtschaft, aber auch Umwelt profitieren davon, wenn ein Ortskern durch entsprechende Sanierungs- und Baumaßnahmen (re-)vitalisiert wird. Aber auch den einzelnen Bauwilligen eröffnen sich durch die Fokussierung auf die kommunale Mitte interessante Chancen und Möglichkeiten.

Struktur & Nähe

Die gewachsenen Siedlungsstrukturen in der Mitte einer Kommune sorgen für Kontakt und soziale Nähe. Zugleich bieten diese Strukturen Rückzugsräume und Privatsphäre. Zumal dann, wenn die gewachsene innerörtliche Begrünung erhalten und neue Pocketparks angelegt werden. Statt auf dem Präsentierteller einer anonymen Rasenfläche im Neubaugebiet, lassen sich Sitz- und Ruhemöglichkeiten ganz unterschiedlichster Ausprägung finden. Dazu kommt: Im Zentrum sind die Wege kurz. Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind nahe.

Ortsbild & Regionalentwicklung

Wenn im Zentrum ortsspezifisch gebaut wird, stärkt dies die lokale Identität. Die Berücksichtigung heimischer Baustile und Materialien ist Voraussetzung dafür. Zudem sind der Erhalt und die Weiterentwicklung durch entsprechende Baumaßnahmen ein wichtiger gesamtgesellschaftlicher Beitrag: Wird der Ortskern durch entsprechende Baumaßnahmen punktuell aktiviert, ist das ein wichtiger Schritt zur ganzheitlichen Wiederbelebung. Und von daher auch ein sichtbares Zeichen gegen Verfall und Leerstand. Dazu kommt, dass die (Re-)Vitalisierung von Ortszentren ein Ziel der Regionalentwicklung ist, da es Kosten und Ressourcen spart, wenn beispielsweise keine neuen Quartierserschließungen benötigt werden. Attraktive Ortskerne sind zudem nicht nur für Anwohner*innen anziehend, sondern auch für Gäste, Besucher*innen und Tourist*innen.

Eine lebendige Ortsmitte ist nicht nur zu den Ladenöffnungszeiten – wie das Shoppingcenter auf der grünen Wiese – attraktiv. Als multifunktionaler Begegnungsort brachte er schon früher Menschen in Kontakt – und übernimmt diese Aufgabe auch heute noch.

DER ORTSKERN IST UND BLEIBT WICHTIGSTER AUSTAUSCHPUNKT DER MENSCHEN:

Für fast 2/3 der deutschen Bevölkerung ist der Ortskern zentraler Treffpunkt für Jung und Alt!

Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Baukulturbericht 2016/2017



Klima- & Umweltaspekte

Werden Wohngebäude in Ortskernen saniert und Baulücken geschlossen, reduziert das den kommunalen Flächenbedarf. Die Bodenversiegelung wird deutlich reduziert und die Lebensräume geschützt. Der Flächenbedarf an den Siedlungsrändern wird gesenkt und die Zersiedlung der Landschaft verlangsamt oder sogar verhindert. Zudem lässt sich im Vergleich Energie sparen und das Klima schonen, denn selbst „Energiesparhäuser" in Neubaugebieten verbrauchen Ressourcen – und zwar bei der Herstellung der Baustoffe und beim Bau. Die verdichtete Bebauung in Ortszentren kann deshalb ganz erheblich zur Energieeinsparung und damit zur Emissionsminderung beitragen!

Durch eine Sanierung oder (Re-)Vitalisierung werden die Bausubstanz und die Gebäudeteile ertüchtigt. Dadurch wird der Lebenszyklus des Gebäudes verlängert, also der Abriss eines Gebäudes, der ebenfalls viel Energie benötigt, vermieden – ebenso wie die Herstellung neuer Baumaterialien. Sie leisten einen guten Beitrag zum Klimaschutz, wenn Sie Ihr Gebäude erhalten und sanieren.

Die Reduktion der Wegstrecken ist über eine innerörtliche (Re-)Vitalisierung möglich. Fußläufige Nähe ist klimapositiv und dient auch dem sozialen Miteinander. Ältere oder bewegungsbeeinträchtigte Menschen können so einfacher am Gemeinleben teilnehmen.

Wussten Sie, dass die jährliche Sanierungsrate der Bestandsgebäude in Deutschland von derzeit 1 % auf 4 % gesteigert werden muss, damit sich das von der Bundesregierung angestrebte Klimaziel erreichen lässt?



Quelle: Luisa Ropelato von „Architects for Future"



Immobilien in der Ortsmitte …

Individuelle Chancen

Altimmobilien in der Ortsmitte bieten ganz besondere Chancen, die so am Ortsrand mit einem Neubau kaum erschlossen werden können.

Räumliche & gestalterische Freiräume
Die Sanierung von innerörtlichen Altgebäuden erschließt in vielen Fällen interessante Freiräume. In früheren Zeiten waren Mischnutzungen üblich, die heute nicht mehr genehmigt würden – die aber die Nutzung ganz besonderer Raumschnitte, Zugänge und Strukturen von Werkstätten, Ställen, Lagern etc. ermöglichen. Ein Neubau wäre damit heute in vielen Fällen nicht mehr genehmigungsfähig.

Dazu kommt, dass sich in der Kombination von Alt und Neu architektonische Schmuckstücke entwickeln lassen, die den Charme eines Gebäudes mit seiner Geschichte einfangen und mit modernen Gestaltungselementen und zeitgemäßer Funktionalität perfekt zu ergänzen sind.

Aufwand & Kosten
Entgegen einem weit verbreiteten Vorurteil ist die Sanierung einer älteren Bestandsimmobilie fast immer günstiger als die Baukosten eines vergleichbar großen Neubaus. Dazu kommt: In vielen Fällen lässt sich die Sanierung in einzelnen Bauabschnitten realisieren und finanzieren. Außerdem lässt sich bei der Altbau-Sanierung in aller Regel eine deutlich größere Bandbreite an Fördermitteln in Anspruch nehmen als bei einem Neubau.



IHRE GANZ PERSÖNLICHEN VORTEILE EINER INNERÖRTLICHEN ALTBAU-SANIERUNG

Für die Sanierung eines älteren Gebäudes im Ortskern sprechen folgende Pluspunkte:

- Meist kostengünstiger als ein Neubau
- Stufenweise Realisierungsmöglichkeit
- Kurze Versorgungswege dank Innenstadtlage
- Umfeld verändert sich praktisch nicht
- Aussichten bleiben erhalten
- Nachbarschaft ist bekannt
- Gewachsener Baum- und Pflanzenbestand
- Charme einer Immobilie mit Charakter und Geschichte
- Spannende architektonische Möglichkeiten
- Klima- und Umweltschutzaspekte
- Das gute Gefühl eines persönlichen Beitrags zur Stärkung der Kommune
- Zu bereits bestehenden Gebäuden und den daraus entwickelten persönlichen Lösungen entwickeln sich oft besonders starke Bindungen



Basisprofil ...

Vor dem ersten Schritt ...

Eigentlich finden Sie die Idee der Sanierung einer innerörtlichen Altimmobilien jetzt schon ziemlich gut. Vieles spricht dafür. Und es gibt auch wunderbar gelungene Umsetzungsbeispiele, was alles möglich ist. Einige Beispiele auf den letzten Seiten zeigen dies.

Trotzdem empfehlen wir, diese Idee vor den ersten konkreten Schritten noch einmal gut zu durchdenken. Mit einigen gezielten Fragen lässt sich ermitteln, welcher „Immobilientyp" Sie grundsätzlich sind.

Ein halbfertiges Projekt abzubrechen, weil sich im Verlauf der Umsetzung herausstellt, dass das Ganze doch nicht das Richtige für Sie ist, kostet unnötig Zeit, Energie, Nerven und viel Geld.
Solche Fehlentwicklungen können Sie sich sparen, wenn Sie sich ganz sicher sind, was Sie wollen!

Wir haben für Sie deshalb eine Checkliste entwickelt, die Ihnen dabei hilft, sich über Ihre Wünsche und Bedürfnisse klar zu werden und das angedachte Projekt daran zu messen.

Ziel?

- ○ Eigennutzung
- ○ Teilvermietung
- ○ Vollständige Vermietung z. B. als Kapitalanlage

Für was?

- ○ Wohnen
- ○ Wohnen und Arbeiten
- ○ Arbeiten

Was?

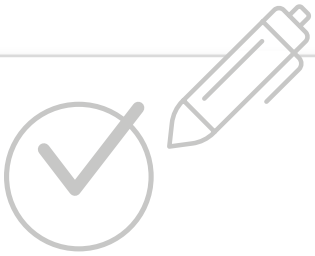
- ○ Mehrfamilienhaus
- ○ Freistehendes Einfamilienhaus
- ○ Andere Einfamilienhausvarianten – z. B. Doppelhaushälfte o. Ä.
- ○ Landwirtschaftliches Anwesen
- ○ Wohn- und Geschäftshaus
- ○ Wohnung

Für wen? jetzt & später

- ○ Single
- ○ Paar
- ○ Kleinere Familie / Lebensgemeinschaft
- ○ Große Familie / Lebens- oder Wohngemeinschaft

Wo?

- ○ Größere Stadt
- ○ Kleinere Stadt
- ○ Größeres Dorf
- ○ Kleines Dorf
- ○ Einzelgebäude in Außenlage



SO GEHEN SIE MIT IHREM WOHNTYP-CHECK-ERGEBNIS UM!

Ehrlich beantwortet, sind die Antworten auf diese Fragen die Grundlage für jeden weiteren Schritt. Eine aufflammende „Verliebtheit" in ein altes Haus ist gut – passen Ihre Antworten aus dieser Checkliste dazu, könnte dieses Haus Ihre ganz persönliche Traumimmobilie werden. Aber prüfen Sie dann auch die Details ... mehr dazu auf der folgenden Doppelseite!

Welche innerörtliche Lage?

- Ortskern
- Zentral, aber ruhig
- Ortsrand
- Außen- / Einzellage

Sanierungsaufwand?

- Neubau
- Altbau mit geringem Sanierungsaufwand
- Altbau mit höherem Sanierungsaufwand

Wenn alt – dann ...?

- Älter, aber ohne bauhistorische Bedeutung
- Alt, aber nicht unter Denkmal- / Ensembleschutz
- Alt und unter Denkmal- / Ensembleschutz

Finanzen?

- Kaum Eigenkapital
- Durchschnittliche Eigenkapitalmenge
- Großer Eigenkapitalstock

Eigenleistungsmöglichkeiten?

- Kaum Zeit sowie kaum Unterstützung aus dem Umfeld
- Etwas Zeit und eigenes handwerkliches Können
- Umfassende Eigenleistungen möglich
- Unterstützung aus dem persönlichen Umfeld

Eckpunkte ...

Was auf jeden Fall vorab definiert werden sollte

Wenn die grundsätzliche Entscheidung für den Erwerb eines bestimmten Immobilientyps gefallen ist, empfehlen wir, es dabei nicht zu belassen. Besser ist es, frühzeitig über die relevanten Details nachzudenken, die zu einem späteren Zeitpunkt nur noch schwer veränderbar sind.

Hier haben wir eine Checkliste entwickelt, die dazu beitragen soll, zunächst IST und SOLL eines Objektes zu überprüfen. Zudem soll diese Checkliste als erste grobe Richtschnur für alle weiteren Planungen dienen. Ist es angedacht, bei der Umsetzung eines Projekts eine*n Architekt*in einzubinden, wird diese*r vermutlich direkt auf dieser ausgefüllten Checkliste aufbauen!



Lebensplanung – Wie gestaltet sich Ihre weitere Lebensplanung (Kinder? Betreuung von Familienangehörigen? Haustiere? ...) und wie wirkt sich dies auf den Immobilienbedarf aus?

Barrierefreiheit – Inwiefern ist dieses Thema (Treppen? Schwellen? Handläufe? Sanitärräume? ...) zu berücksichtigen?

Größe – Wie viele Quadratmeter werden für welche Funktionen benötigt? Werden sich diese Werte in absehbarer Zukunft verändern?

Zimmeranzahl – Ist absehbar, wie viele Zimmer (mit welcher Funktion) benötigt werden? Kommen z. B. regelmäßig Gäste ins Haus?

Funktionsräume – Welche (Bad, separates WC, Wäscheraum, ...?) und wie viele werden gewünscht? Und wie sollen diese ausgestattet sein (z. B. ebenerdige Dusche, separater WC-Raum ...)?

Grundriss – Gibt es Wünsche oder Vorgaben, was die Grundrisse betrifft? Wird ein eher offener Grundriss oder werden klar abgegrenzte Räume gewünscht? Wird eine abgeschlossene oder eine zum Wohnraum hin offene Küche bevorzugt?

Möbel – Wie viele und wie große Möbel müssen gestellt werden? Werden hierfür viele fensterlose Wände benötigt?

Außenbereich – Welche Bedeutung hat das Leben im Freien grundsätzlich? Und wie möchten Sie es umsetzen – mit Garten, Terrasse, Balkon? In welcher Dimension?

Energie, Wärme & Versorgung – Welche Energieeffizienz wird angestrebt (Effizienzhaus, Passivhaus, Energiegewinnhaus)?
Und gibt es evtl. auch schon klare Vorstellungen zu Heizung, Dämmung, Warmwassererzeugung, Brauchwasserversorgung, Internetanbindung, E-Mobil-geeignete Stromversorgung etc.?

Ökologie – Gibt es Vorgaben oder Wünsche, was die Nachhaltigkeit und die Ökologie der Immobilie betrifft?

Materialien – Gibt es dazu Vorlieben und/oder Ausschlusskriterien?
Und: Sollen bzw. dürfen Materialien wie Holz, Lehm usw. verwendet werden?

Nebengebäude – Werden Werkstatt, Schuppen, Garage, Carport, Parkplatz o. Ä. benötigt? Wenn ja, welche und wie viele davon?

Spezialwünsche – Ist jetzt schon klar, dass es unbedingt zu erfüllende Spezialwünsche gibt? Zum Beispiel Sauna, Infrarotkabine, Fitnessraum, Räucherkammer, Schmutzschleuse ...?

Denkmal- und Ensembleschutz – Legen Sie Wert auf bauhistorische Besonderheiten wie z. B. Fachwerk, Stuck ...? Wollen Sie sich mit Denkmalschutzauflagen beschäftigen?

Der Weg zum Ziel ...

8 entscheidende Etappen

Keine Frage: Von den ersten Überlegungen bis zum Bezug eines sanierten Altgebäudes in Innerortslage benötigen Sie Ausdauer. Vieles ist zu bedenken – und unterschiedlichste Infos, Unterlagen und Themen sind auf dem Weg zu prüfen, zu sammeln und zu bewerten. Als kleine Hilfestellung haben wir Ihnen auf dieser Doppelseite 8 Aspekte (von uns „Etappen" genannt) zusammengetragen, die Sie unbedingt im Blick behalten sollten. Die Reihenfolge der „Etappen" kann variieren bzw. können manche Aspekte auch parallel zu beachten sein. Oft lohnt es sich, den einen oder anderen Aspekt zu einem späteren Zeitpunkt unter einem neuen Blickwinkel noch einmal in den Fokus zu rücken.

Zunächst sollten Sie sich Basisinformationen zusammensuchen und dann grundsätzlich prüfen, ob und wenn ja mit welchem Projekt Sie durchstarten möchten. Anschließend empfiehlt es sich, das Objekt gründlich zu begutachten und in die Vorplanung einzusteigen. Ziel sollte sein, Ihre Wunschimmobilie klar zu definieren. Tipp dazu: Denken Sie dabei auch an künftige Lebensphasen. Für die Umsetzung sollten Sie zudem ein geeignetes Team zusammenstellen – also Sanierungsberater*innen, Architekt*innen, Steuerberater*innen, Handwerker*innen, helfende Familienangehörige ...

Spätestens zu diesem Zeitpunkt empfiehlt es sich, zentrale Wünsche zu formulieren bzw. Anregungen und Ideen für die Umsetzung zu sammeln, die Sie besonders beeindrucken. Über alle Ebenen hinweg gilt außerdem, rechtzeitig die Finanzierung zu planen und alle dafür notwendigen Infos und Unterlagen zusammenzutragen. Rechtliche Aspekte müssen ebenfalls im Auge behalten und berücksichtigt werden – vor allem Denkmalschutzregularien stellen oft Herausforderungen dar. Empfehlenswert ist außerdem, Meilensteine zu definieren und gegebenenfalls ein Bautagebuch zu führen.

Damit Sie bei all diesen Fragen, Gedanken, Anmerkungen und Aufgaben nicht den Überblick verlieren, haben wir in dieser Broschüre die wichtigsten Tipps und Infos für Sie gebündelt. Wir wünschen Ihnen bei Ihrem Vorhaben viel Erfolg und stehen Ihnen gerne zur Seite!

*Tipp: **Einen passenden Sanierungs- und Baukompass (Ordner) erhalten Sie von Ihrem*r zuständigen Leerstandsmanager*in.***



GESETZE & VORSCHRIFTEN

Nur wenn Sie diese „Leitplanken" ermittelt haben, kann der Weg auch zum Ziel führen



MEILENSTEINE & TERMINE

Zwischenziele und Termine zu definieren und zu planen, hilft dabei, sie auch einzuhalten

START

BASISÜBERLEGUNGEN & CHECK

Zuerst Basisinformationen zusammensuchen und überprüfen, wie und was realisiert werden kann

ZIELSETZUNGEN & PLANUNGEN

Objekt gründlich vorplanen und das finale Ziel mit geeigneten Unterlagen definieren

TEAM & PARTNER

Geeignete Partner finden (vom Architekten bis zum mithelfenden Familienmitglied)

FINANZEN & BUDGET

Bei der Finanzierung gilt es ganz besonders sorgfältig zu recherchieren, zu rechnen und zu planen

HERZENSWÜNSCHE & IDEEN

Tragen Sie zusammen, was Sie inspiriert und was Sie gerne umsetzen würden (auch Utopisches – das inspiriert)



NOTIZEN & BAUTAGEBUCH

Denn was Sie schriftlich festgehalten haben, können Sie später nachprüfen und kontrollieren

Besonders wichtig ...

Die energetische Altbau-Sanierung

Öffentliche und private Bestandsgebäude haben in Deutschland einen Anteil von rund 35 % am gesamten Endenergieverbrauch und rund 30 % am bundesdeutschen CO_2-Ausstoß. In privaten Immobilien entfallen von der dort eingesetzten Energie wiederum rund 85 % auf die Heizung und die Warmwassererzeugung. Die energetische Sanierung von Altgebäuden ist deshalb eine zentrale Stellschraube für die Klimawende. Und sie erschließt den Immobilieninhabern ebenfalls viele Vorteile.

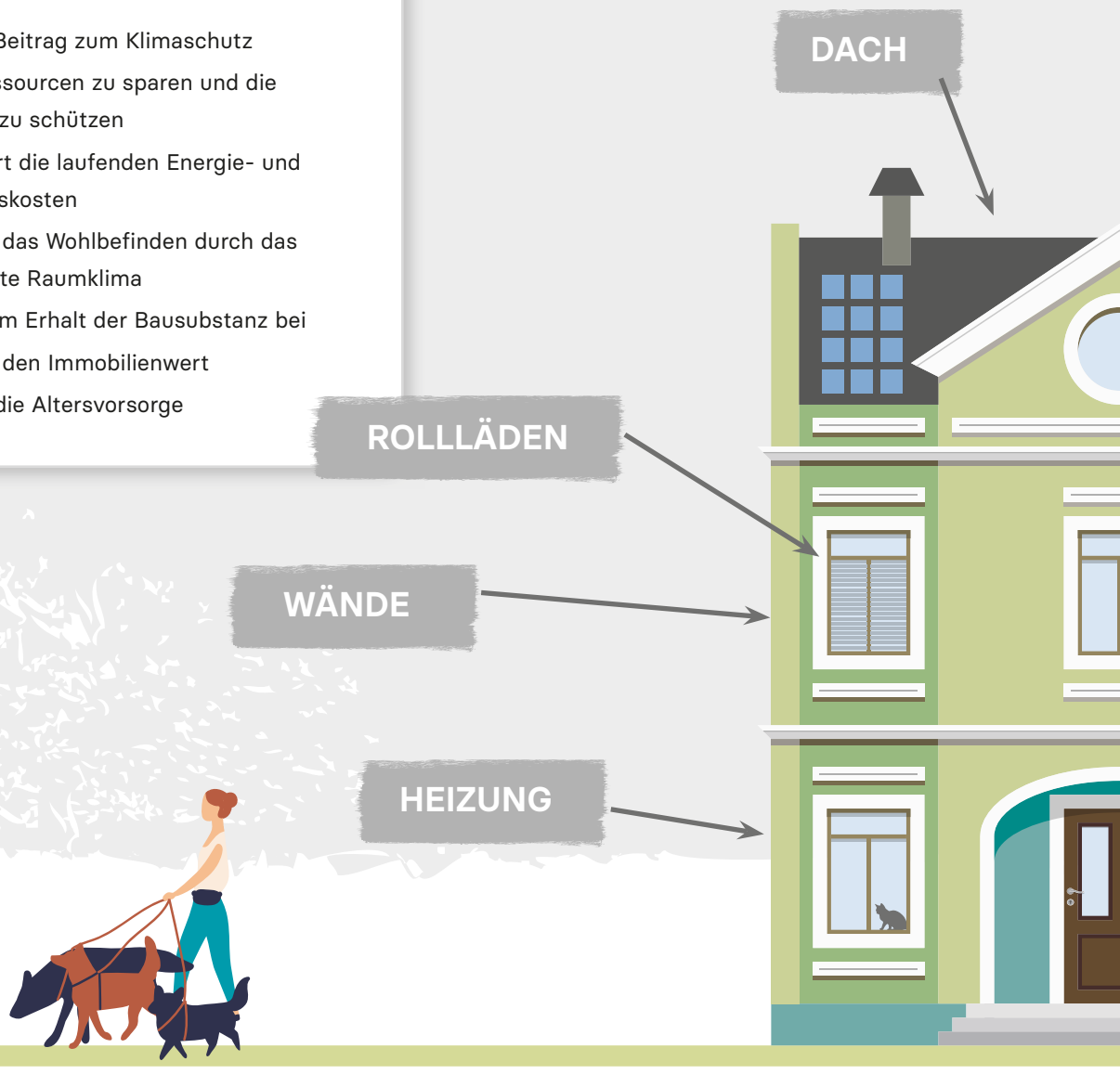
DESHALB LOHNT ES SICH, ALTIMMOBILIEN ENERGETISCH ZU SANIEREN:

- ✓ Aktiver Beitrag zum Klimaschutz
- ✓ Hilft Ressourcen zu sparen und die Umwelt zu schützen
- ✓ Reduziert die laufenden Energie- und Heizungskosten
- ✓ Steigert das Wohlbefinden durch das optimierte Raumklima
- ✓ Trägt zum Erhalt der Bausubstanz bei
- ✓ Steigert den Immobilienwert
- ✓ Sichert die Altersvorsorge

Kennen Sie eigentlich schon Ihren CO_2-Fußabdruck?
Über CO_2-Rechner wie www.uba.co2-rechner.de lässt sich sehr einfach eine individuelle Bilanz ziehen – und das mögliche Einsparpotenzial einer energetischen Bausanierung abschätzen.

Eine Immobilie, viele energetische Optimierungsmöglichkeiten!

Eine veraltete Heizanlage ist für viele Immobilienbesitzer der offensichtlichste Ansatzpunkt für eine energetische Sanierung. Aber die Heizanlage



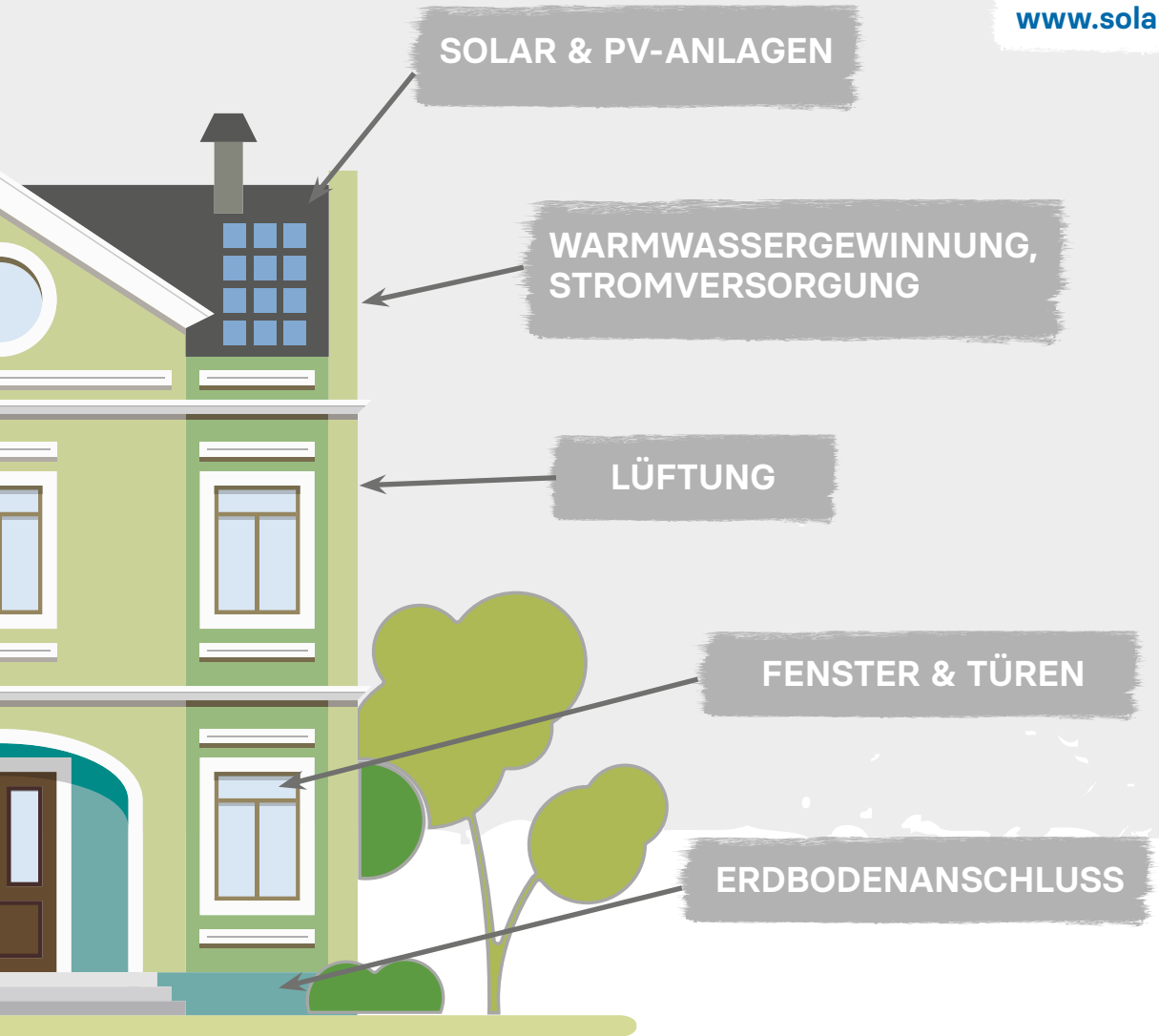
sollte nie für sich alleine betrachtet werden. Es gibt weitere Immobilienelemente, die immer mit in die Überlegungen einbezogen werden sollten.

Welche energetische Sanierungsmaßnahme an welchem Hausteil welchen Effekt erzielt, ist jeweils stark von der Immobilie abhängig und nicht pauschal zu beziffern. Bei der Ermittlung hilft unter anderem das Webportal co2online.de. Es zeigt mögliche Energie-Ersparnisse auf und informiert über die jeweils anfallenden Kosten sowie die derzeitigen staatlichen Fördermaßnahmen! Allerdings ist es nur bedingt für sehr alte, gegebenenfalls unter Denkmalschutz stehende, und schon sehr lange leerstehende bzw. massiv geschädigte Immobilien geeignet.

Wichtig: Um das Portal zielführend nutzen zu können, benötigen Sie zentrale Daten des Gebäudes (u. a. Baujahr, Flächen etc.), eine Übersicht über die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, die Energiekostenabrechnung der letzten Heizperiode und (falls vorliegend) ein Schornsteinfegerprotokoll.

Sie erreichen das Portal unter der Webadresse
www.co2online.de

Ebenfalls sehr hilfreich:
www.solare-stadt.de



So gehen Sie am besten vor …

Energetische Sanierung in der Praxis

Die energetische Sanierung einer älteren Immobilie will wohl überlegt und umgesetzt sein. Sonst kann es zu teuren Fehlentscheidungen oder auch zu Fehlinvestitionen kommen. Am besten, Sie halten sich an folgende Ablaufempfehlung:

1. Energieberater*innen
… sollten unbedingt eingebunden werden! Aber nur zertifizierte – um alle Fördermittel in Anspruch nehmen zu können (auch für die Energieberatung selbst).

*Tipp: Hier bei uns in der Region ist die Energieagentur Oberfranken (www.energieagentur-oberfranken.de) eine sehr gute erste Anlaufstelle, wenn es um kostenfreie Energieberatungsleistungen geht. Die Energieagentur stellt – falls gewünscht – auch den Kontakt zu anderen Fachexperten*innen/Ansprechpartnern*innen innerhalb der Kooperation her! Unter www.co2online.de kann überprüft werden, welche Fördermöglichkeiten in Frage kommen bzw. wo Einsparpotenzial vorhanden ist.*

2. Vor-Ort-Termin
… mit dem/der Energieberater*in ist wichtig, um Schwachstellen fachlich fundiert analysieren zu lassen.

*Tipp: Im Rahmen einer bezuschussten Sanierungs-Erstberatung können Sie erste Gespräche mit Architekt*innen und Energieberater*innen führen. Sie beantragen Ihre Erstberatung bei Ihrem Leerstandsmanagement in der Region, mehr Informationen auf S. 23.*

3. Energieberatungsbericht
… enthält die Analyse der IST-Situation und zeigt Varianten von Umsetzung und Finanzierung auf.

4. Förderantrag
… z. B. an die regionalen Förderstellen, an BAFA und/oder der KfW sowie BEG (zur Förderung insgesamt mehr auf den Folgeseiten) ist unbedingt vorab zu stellen.

*Tipp: Die Finanzierungs- und vor allem die Fördermöglichkeiten bei der energetischen Sanierung von Altimmobilien sind ebenso vielfältig wie interessant. Allein beim Heizungsaustausch sind Förderquoten bis 45 % realisierbar. Und für eine komplette energetische Sanierung werden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bis zu 75.000 EUR in Aussicht gestellt. Auch hier gilt deshalb: Um Fördermöglichkeiten optimal zu nutzen, unbedingt frühzeitig zertifizierte Energieberater*innen einbinden und keine Aufträge vor der Förderzusage vergeben!*

5. Sanierungsplan
… meist vom/von der Energieberater*in: bildet die Basis aller folgenden Schritte und hilft auch bei der Frage, ob ein/e Architekt*in eingebunden wird (bei umfassenden Sanierungen unbedingt zu empfehlen).

6. Angebotseinholung
… am besten immer von mehreren qualifizierten Fachbetrieben, um diese miteinander vergleichen zu können.

7. Umsetzung von Fachexpert*in begleiten lassen
… denn so wird sichergestellt, dass alle notwendigen und beauftragten Aufgaben auch korrekt umgesetzt werden.

8. Bauabnahme
… ist dringend zu empfehlen. Am besten durch oder mit Unterstützung von Architekt*in und/oder

Energieberater*in (je nach Sanierungsumfang). Ggf. Arbeitsergebnisse durch geeignete Maßnahmen (Thermografie, Blower-Door-Test) prüfen!

9. Energieausweis

... bzw. zunächst die Fachunternehmenserklärung (für die ordnungsgemäße Umsetzung) und dann der (neue) Energieausweis bilden den Abschluss einer erfolgreichen energetischen Sanierung.

FOKUS-THEMA HEIZUNG

Die Heizung steht bei vielen Altimmobilien-Sanierungen besonders im Fokus. Und das aus gutem Grund: Sie ist in der Nutzung besonders präsent – und bietet viel Optimierungspotenzial. Deshalb gilt auch hier der Rat: Bei der Entscheidung für oder gegen ein System den / die Energieberater*in einbinden. Wichtig: Raumschnitte und -größen (Lagermöglichkeit z. B. für Pellets!) sowie vorhandene und weiter zu nutzende Basistechnologien (Niedertemperatursystem oder Hochtemperatursystem) schließen dabei bestimmte Varianten von vornherein aus.

Solarthermie
Photovoltaik und Batteriespeicher
Biomasse und Heizen mit Holz
Blockheizkraftwerke
Brennwertkessel
Hackschnitzelheizung
Wärmepumpen
Wärme- / Kältenetze

Wer hilft beim Therma energetische Sanierung darüber hinaus seriös und unabhängig weiter?

- Deutsche Energie-Agentur dena: www.dena.de sowie www.zukunft-haus.info
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: www.energie-innovativ.de
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz: www.bmwi.de und www.deutschland-machts-effizient.de
- Die deutschen Verbraucherzentralen: www.verbraucherzentrale.de
- co2online: www.co2online.de

Quellen- und Linkliste unter:
www.hausundhof.bayern/sanierungskompass

Gesetze und Regularien ...

Der rechtliche Rahmen einer Sanierung

Alle Bauaktivitäten unterliegen in Deutschland umfassenden Regeln und Gesetzen. Bei der Sanierung eines Bestandsgebäudes gibt es häufig mehr Vorschriften zu beachten als bei einem Neubau. Auch Bauleute, die den Sinn des Schutzes hinter den Regularien (z. B. Sicherheitsaspekte, Erhalt von Kulturgut, ...) an sich nachvollziehen können, laufen schnell Gefahr, unabsichtlich dagegen zu verstoßen, weil Regelungen nicht bekannt sind.

Selbst wenn die Details an dieser Stelle nicht vollumfänglich aufgeführt werden können, haben wir Ihnen nachfolgend in einer Übersicht dargestellt, auf was grundsätzlich zu achten ist – und in welchen Punkten sich die Altbau-Sanierung von einem Neubau unterscheidet.

Das gilt es alles zu berücksichtigen:

Neubau	Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
Bauantrag Vor allem Abstandsflächen können kompliziert werden, wenn z. B. in einer Baulücke ein neues Haus eingepasst werden soll	**Bauantrag** Im Bestand ist dieser immer notwendig, sobald eine Nutzungsänderung vorliegt oder große bauliche Eingriffe in das Gebäude geplant sind
Gebäudeenergiegesetz (GEG)	**Gebäudeenergiegesetz (GEG)** Komplex kann v. a. eine geplante Nutzungsänderung z. B. von „Gewerbe“ auf „Wohnen“ werden; umfassendere Handlungsnotwendigkeiten ergeben sich ggf. durch Nachrüstpflichten
Bebauungsplan	**Bebauungsplan**
Baugesetzbuch (BauGB, z. B. §30)	**Baugesetzbuch (BauGB, z. B. §30)** (Spezifische Detailregelungen sind oft auch im Bebauungsplan berücksichtigt)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Zulässigkeit der Maßnahme innerhalb bestimmter Gebiete (z. B. allg. Wohngebiet)	**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Zulässigkeit der Maßnahme innerhalb bestimmter Gebiete (z. B. allg. Wohngebiet)
Landesbauordnung (BayBo, z. B. Art.6)	**Landesbauordnung (BayBo, z. B. Art. 31)** Wobei hier v. a. Flucht- und Rettungswege in den Fokus rücken können Der Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnraum oder die Umwandlung von Ladenfläche in Wohnraum ist genehmigungspflichtig
	Sanierungsrechtliche Genehmigung
	Entwässerungsantrag
	Thema „Altlasten“ z. B. unsachgemäße Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen
	Denkmalschutzanforderungen

FOKUSTHEMA „GEBÄUDEENERGIEGESETZ“ (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz, das 2020 die zuvor geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) ablöste, spielt gerade im Sanierungsfall und bei einer meist nicht zeitgemäßen Energie- und Heizsituation eine zentrale Rolle. Wichtig zu wissen:

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV). Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.

3 zentrale Pflichten sind bei einer Sanierung besonders relevant:

Pflicht 1: Heizrohre isolieren und alten Heizkessel erneuern. Letztgenannte Pflicht gilt für alle Öl- und Gasheizungen, die älter sind als 30 Jahre. Niedertemperatur- und Brennwerttechnik ist von der Austauschpflicht ausgenommen. Kontrolliert wird dies vom Schornsteinfeger.

Pflicht 2: Wurde ein Haus nach dem 01.02.2002 gekauft oder geerbt, muss der neue Besitzer eine Dachdämmung oder eine Dämmung der obersten Geschossdecke anbringen. Dabei darf der Dämmwert nicht niedriger sein als 0,24 W/(m^{2}K). Ausnahme: Fand kein Besitzerwechsel nach Januar 2002 statt, muss auch nicht gedämmt werden.

Pflicht 3: Wird eine Außenwand gedämmt, muss dies nach dem seit November 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetz geschehen.
Das bedeutet, dass – wenn das Haus tatsächlich gedämmt wird – dies mit einer ausreichend guten Dämmschicht erfolgen muss.



Spezialisten helfen weiter …

Mit kompetenter Beratung zum besseren Ergebnis

Wohl die meisten Menschen, die sich mit dem Gedanken einer Altbau-Sanierung beschäftigen, sind schnell verunsichert. Vielleicht wirkt das Objekt beim zweiten Blick plötzlich marode, die Grundrisse passen nicht – und die Kommune hat eventuell auch Vorstellungen, die zunächst schwer nachzuvollziehen sind.

Holen Sie sich deshalb möglichst frühzeitig kompetenten Rat!

Warum?

Alte Häuser in Ortskernen entsprechen vor der Sanierung praktisch nie den Idealvorstellungen von einer Immobilie (Lage, Zustand, Grundriss, Ausstattung …). Doch es lassen sich damit einzigartige Wohnträume realisieren. Zumal es innerhalb der Region mancherorts einige interessante Objekte gibt, die es zu vorteilhaften Konditionen zu erwerben gibt.

Deshalb ist es wichtig, sich frühzeitig kompetenten Rat zu holen. Zusammen mit Fachexperten kann bestimmt werden, was innerhalb der öffentlichen Rahmenvorgaben möglich und was das planerische Gesamtziel ist. Außerdem kann eine erste Kosteneinschätzung vorgenommen und Fördermöglichkeiten vorgestellt werden. Das kann zunächst etwas Zeit kosten – vermeidet aber unnötige Frustrationen und spart später bei der Umsetzung Zeit!



Hier gibt es Hilfe!

Mittlerweile gibt es sowohl auf lokaler und regionaler Ebene, aber auch darüber hinaus zahlreiche engagierte, kompetente und nicht gewinnorientierte (!) Beratungsinstitutionen. Vor Ort sind die Berater*innen der Kommunen sowie die Fachstellen der Landkreise und des Regionalmanagements zu nennen. Am besten setzen Sie sich einfach mit uns in Verbindung – über uns erreichen Sie alle fachlich relevanten Ansprechpartner*innen der regionalen Fachbehörden.

Darum geht es

- Austausch mit kompetenten Fachplaner*innen
- Grundsätzliche Gestaltungs- und Nutzungswünsche werden diskutiert
- Grundsätzliche Projektzielsetzung: Erhalt vor Abriss
- Sanierung und Erhalt vorhandener Bausubstanz
- Übergeordnete Zielsetzung: Erhalt ortsbildprägender Strukturen

Detailberatung unter anderem zu:

- Aspekten des barrierefreien und altersgerechten Umbaus
- der energetischen Sanierung, u. a. Austausch Heizungssystem
- den Themen Denkmalschutz und Baukultur
- Fördermöglichkeiten

Über uns können Sie die sogenannte „Sanierungs-Erstberatung“ beantragen – auch in Kombination mit einer Energieberatung. Werden alle Förderkriterien erfüllt, sind nur 100,– EUR Eigenanteil zu bezahlen (Stand 12/2021). Bitte beachten Sie, dass die Anzahl der geförderten Beratungen begrenzt ist.

EIN ZIELFÜHRENDER PRIMÄRER SCHRITT: DIE SANIERUNGS-ERSTBERATUNG Stand 12 / 2021

Bis zu 10 Fachberater*innen-Stunden – und das für 100,– EUR Eigenanteil (Schutzgebühr).

Mögliche Themen

- Bewertung des Gebäudebestandes
- Aufzeigen eines Nutzungskonzeptes
- Beurteilung des energetischen Zustandes und Handlungsempfehlungen
- Kostenrahmen zum Vorhaben unter Berücksichtigung potenzieller Fördermittel
- Hinweise zur möglichen weiteren Vorgehensweise (u. a. Bauantrag, denkmalschutzrechtliche Stellungnahme)

Vorgehen

- Zuerst wird die Sanierungs-Erstberatung bei uns beantragt
- Anschließend erfolgt die Objektbegehung und Zustandsanalyse durch die Fachexpert*innen
- Gefolgt von individuellen Vorschlägen im Rahmen einer schriftlichen Ausarbeitung
- Absprache mit Interessierten – auch was den Kostenrahmen angeht
- Übergabe des Gutscheines und Kontaktaufnahme mit Architekt*in

Leistungen

- Unabhängige Beratung und Fachtipps (z. B. zu Baustoffauswahl, Energiesparmaßnahmen oder zum individuellen Ausbau)
- Auf Basis des aktuellen Fach- und Sachstands: Koordinierung, Zuschüsse und Fördermitteltipps
- Dokumentation: Enthalten sind, entsprechend der individuellen Absprachen und Vor-Ort-Gegebenheiten, Bericht, Fotodokumentation, die Konzeptskizzen und der Kostenrahmen des Nutzungskonzeptes

Rahmenbedingungen der Beantragung

Die Inanspruchnahme der Beratungsgutscheine ist innerhalb der Ortskerne (Innenbereich lt. § 34 BauGB) möglich. Des Weiteren müssen folgende Bedingungen erfüllt sein (Stand 12 / 2021):

- Die Beantragung kann sowohl durch den Eigentümer als auch durch Kaufinteressenten, wenn nachweislich ein Verkaufsinteresse des Eigentümers vorliegt, erfolgen
- Das Gebäude muss vor dem Jahr 1970 errichtet worden sein
- Das Objekt muss einen Leerstand von mindestens 24 Monaten und mindestens 50 % der Nutzfläche aufweisen
- Umfang: 10 Stunden
- Es ist ein Eigenanteil von 100,– EUR zu zahlen

Diese Unterstützung sollten Sie nutzen …

Die innerörtliche Sanierung wird umfassend gefördert

Wer innerörtliche Altgebäude saniert oder Lückengrundstücke bebaut, trägt damit aktiv zu wesentlichen Zielen der Entwicklung vor Ort bei. Im Idealfall wird damit nicht nur in zentraler Lage Wohnraum geschaffen oder erhalten. Es werden dadurch historische Werte geschützt, lokale Identität bewahrt, soziales Miteinander gestärkt, die Umwelt entlastet, Energie gespart, wertvolle Ressourcen und Flächen geschont und regionale Wirtschaftskreisläufe unterstützt.

Anders als ein Neubau in einem neu ausgewiesenen Wohnbaugebiet am Ortsrand werden Altbau-Sanierung und innerörtlicher Lückenschluss deshalb wesentlich umfassender gefördert!
Und die Bandbreite der potenziellen Förderinstitutionen ist deshalb auch besonders groß:

- Kommunen sowie kommunale Institutionen und Einrichtungen
- Landkreise und Regionen sowie regionale Institutionen und Einrichtungen
- Einrichtungen und Institutionen des Landes
- Einrichtungen und Institutionen des Bundes
- Banken und Kreditinstitute
- Stiftungen, Vereine, Verbände u. v. m.

Wichtig: Die Förderung ist für Bauleute eine besondere Chance, mit überschaubarem Aufwand viel Geld zu sparen und Dank umfassender Beratung und Unterstützung viel zu bewegen. Sie ist aber auch Verpflichtung – denn sie wird von Seiten der fördernden Institutionen stets mit spezifischen inhaltlichen oder qualitativen Erwartungen verbunden!

Die Art der Förderung reicht dabei von der Informationsvermittlung bis hin zu hohen Zuschüssen:

- Informationen und Informationsbereitstellung
- Beratung- und/oder Beratungszuschüsse
- direkte Zuschüsse und Zahlungen
- Finanzierungsvorteile (Zinsausgestaltung, Stundungen etc.)
- Steuervorteile und Abschreibungsmöglichkeiten

Altbauspezifisch sind bei der Förderung vor allem Programme der Dorferneuerung sowie der Städtebauförderung, kommunale Programme sowie Denkmalschutz- und Ensembleschutzprogramme (mit entsprechenden Zuschüssen und spezifischen Abschreibungsmöglichkeiten) sowie Programme zum Thema Barrierefreiheit. Große Bedeutung haben außerdem Förderprogramme, die die **Energieeffizienz** verbessern – also dazu beitragen, den Energieverbrauch sowie den Schadstoffausstoß einer Immobilie zu senken. Besonders wichtige nationale Fördermittelgeber sind dabei **BAFA** (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) sowie kreditseitig die **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) – wobei wesentliche Aufgaben mittlerweile von der Bundesförderung für effiziente Gebäude (**BEG**) als zentrale Förderstelle übernommen werden.



Eine wertvolle erste Orientierungshilfe bietet der Online-Fördermittel-Check

Dieses Online-Instrument wird inzwischen von mehreren neutralen und nicht-gewinnorientierten Institutionen angeboten – derzeit aus dem Kreis der Partner der Kooperation „Leerstandsmanagement" von der Stadt Bayreuth (siehe Seite 35), der Stadt Hof (siehe Seite 35) und dem Landkreis Hof (siehe Seite 35). Selbstverständlich beraten im direkten Kontakt auch alle Kooperationspartner zum so wichtigen Thema Förderung – ebenso wie die Energieagentur Oberfranken, die einen 40-seitigen Förderkompass zur Verfügung stellt (siehe Seite 35).

Interessant ist auch die Fördergeld-Broschüre von co2online.de.

TIPP:
Ein zielführender, weil persönlich begleiteter Einstieg in die breite Palette an Fördermöglichkeiten, die Ihnen als Bauinteressent*in zur Verfügung stehen, ist die auf den Vorseiten beschriebene Sanierungs-Erstberatung, bei der unter anderem zu den relevanten Förderprogrammen im direkten Kontakt beraten und informiert wird.

Quellen- und Linkliste unter:
www.hausundhof.bayern/sanierungskompass



So schön können Altimmobilien werden …

Umsetzungsbeispiele aus der Praxis

Vierseithof

Bauen im Bestand ist die Königsdisziplin beim nachhaltigen Bauen.

„Über den sinnvollen und durchdachten Umgang mit vorhandenen Gebäuden lösen wir die wichtigsten Aufgaben beim Klimaschutz im Baubereich. Aus Altbau wird Zukunft."

Uwe Fickenscher

Fotos (vorher): Uwe Fickenscher

Fotos (nachher): Jörg Hempel

Architektur: Fickenscher Architektur+, Hof



Vorher







Nachher



Nachher



Nachher





Nachher



Nachher



Nachher



Nachher

Alte Schmiede

„Städtebaulich wichtiges und ortsbildprägendes historisches Gebäude, das die Ortsdurchfahrt Altdrossenfelds in unverwechselbarer Weise prägt.“ (Dr. Kahle, Gebietsreferent des BLfD)

Denkmalschutzrechtliche Sanierung „Alte Schmiede“ in 95512 Altdrossenfeld; Förder-maßnahme; Ausführung 2017 bis 2019, Bauherr privat.

Fotos: Klaus Pastner. Links unten: Eva Püttner
Architektur: Architekturbüro Pastner, Bayreuth



Vorher





Vorher



Nachher



Mehrfamilienhaus

Sanierung und Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses in Naila im Besitz einer Eigentümergemeinschaft; Fertigstellung 2005; 378 qm Nutzfläche.

Fotos: Reinhard Feldrapp, Naila und Kerstin Greshake, Hof
Fotodokumentation: Susanne Fickenscher
Architektur: Fickenscher Architektur+, Hof

Vorher



Bauernhof

„Besser in Top-Lage saniert, als fernab neu platziert."
Swen Zoike

Loftwohnen in historischer Bausubstanz auf höchstem energetischen Niveau.

Kernsanierung eines ehemaligen Bauernhauses mit Stall in innerstädtischer Toplage.
Ein niedriger Kaufpreis solcher Objekte verschafft finanziellen Spielraum zur Investition in eine wertstabile Immobilie.

Fotos: Swen Zoike
Architektur: Architekt Swen Zoike, Heinersreuth



Nachher



Vorher





Einfamilienhaus

Der Traum von der eigenen Immobilie nimmt immer mehr zu, kann aber bei Altbauten sehr schnell zum Alptraum werden. Die Kenntnis über Schadstoffe und Baugifte ist im Bewusstsein der Bevölkerung noch nicht präsent und hat sich auch im Baugewerbe noch nicht richtig manifestiert. Die Kenntnis über Auswirkungen und Langzeitfolgen auf die Gesundheit wird erst langsam zum medizinischen Forschungsgegenstand.

Die Verdachtsmomente waren beim Objekt der Familie S., Oberkotzau, gegeben und waren sogar ein Argument, gegebenenfalls auf den Kauf zu verzichten. Durch vom Berater vorgeschlagene Untersuchungen und Messungen konnten verschiedene Schadstoffe lokalisiert, fachgerecht entfernt und das Objekt zeitgemäß saniert und modernisiert werden.

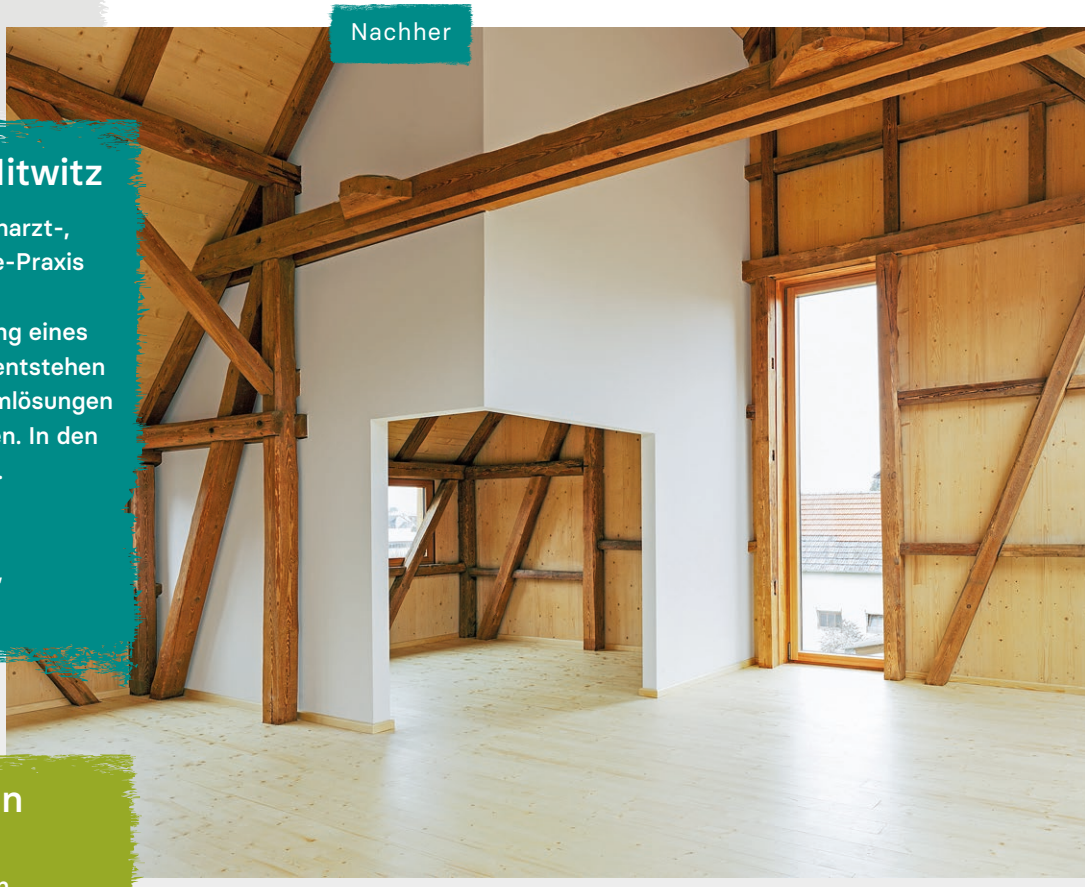
Fotos: Bauherr und Dietrich Scheler
Architektur: Architekt D. Scheler, Münchberg



Vorher



Nachher



Scheune Rudolph, Mitwitz

Gemeinschaftspraxis: Allgemeinarzt-, Logopädie- und Psychotherapie-Praxis

Durch Sanierung und Umnutzung eines einfachen Scheunengebäudes entstehen überzeugend hochwertige Raumlösungen aus ökologischen Baumaterialien. In den Ortskern zieht neues Leben ein.

Fotos: Robert Schlotter
Architektur: **hüttner**architekten, Lichtenberg Ofr.

Nutzungsänderungen

Bei diesen drei Objekten wurde Leerstand beseitigt und Flächen um-/neu genutzt.

Fotos: Jürgen Ziegler
Architektur: Jürgen Ziegler, Architekt | Energieberater, Bayreuth





Nutzungsänderung Arztpraxis





Sanierung Wohnhaus





Sanierung Fahrradscheune

Die Architekten der Umsetzungsbeispiele:

fickenscher architektur +
Architekten und Energieberater
Heiligengrabstraße 13-15
95028 Hof / Saale
Telefon: 09281 143060
Telefax: 09281 143061
architekturplus@t-online.de
www.architekturplus.com

Architekturbüro D. Scheler
Theodor-Heuss-Str. 37
95213 Münchberg
Telefon: 09251 85537
Telefax: 09251 85567
info@ab-scheler.de
www.ab-scheler.de

architekturbüro pastner

Architekturbüro Pastner
Brüxer Weg 14
95448 Bayreuth
Telefon: 0921 79124-24
Telefax: 0921 79124-25
info@bauwerk4d.de
www.bauwerk4d.de

Planungsbüro Ziegler
Architektur + Energieberatung

Jürgen Ziegler
Architekt | Energieberater
Planungsbüro Ziegler
Erlanger Straße 55a
95444 Bayreuth
Telefon: 0921 15127689
info@pb-ziegler.de
www.pb-ziegler.de

ZOIKE ARCHITEKTUR

Diplom Ingenieur (FH)
Architekt Swen Zoike
Altes Forsthaus
Kulmbacher Straße 3
95500 Heinersreuth
Telefon: 0921 745499-60
Telefax: 0921 745499-63
info@zoike.com
www. zoike.com

hüttner architekten

Bernd Hüttner
Architekten
Brauhausstraße 12
95192 Lichtenberg Ofr.
Telefon: 09288 957550
Telefax: 09288 957551
kontakt@huettnerarchitekten.de
www.huettnerarchitekten.de

So erreichen Sie unsere Kooperation „Leerstandsmanagement“:

Stadt Bayreuth: leerstandsmanagement@stadt.bayreuth.de	Tel.: 0921 25-1590
Stadt Hof: immobilien.offensive@stadt-hof.de	Tel.: 09281 815-1536
Landkreis Bayreuth: sanierung@lra-bt.bayern.de	Tel.: 0921 728-159
Landkreis Hof: hausundhof@landkreis-hof.de	Tel.: 09281 57-517
Landkreis Wunsiedel i. F.: innenentwicklung@landkreis-wunsiedel.de	Tel.: 09232 80-457

Weitere wichtige Infos finden Sie auf den Internetseiten folgender Einrichtungen:

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- energetisches Sanieren
- energieeffizientes Bauen und Sanieren
- Umstieg auf erneuerbare Energien im Haushalt
- Vier Wände, viele Möglichkeiten
- energieeffizient sanieren und sparen

Bayerische Staatsregierung
- Energieatlas Bayern

Bioenergieregion Bayreuth
- Energieratgeber
- Heizungsaustausch
- CO_2-Rechner
- kostenlose Energieberatung

co2Online
- Energiesparen und Klimaschutz
- neue Fördermittel-Broschüre 2021

Energieagenturen Bayern
- Förderkompass Energie

Energieagenturen Oberfranken
- Förderkompass Energie

Stadt Bayreuth

Stadt Hof

Landkreis Bayreuth

Landkreis Hof

Landkreis Wunsiedel i. F.:
- Leerstandsmanagement - Beratungsangebote
- Sanierungs-Erstberatung
- Energieberatung
- Fördermittelcheck
- Finanzierung

Deutsche Energie-Agentur für private Haushalte

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Ökologisch Bauen

Deutsche Energie-Agentur rund um Sanierung, Neubau

Verbraucherzentrale
- energetische Sanierung
- GEG: Gebäudeenergiegesetz

Sächsische Energieagentur
- Bauherrenmappe

Energiesparen im Haushalt
- Sanierung

Quellen- und Linkliste unter:
www.hausundhof.bayern/sanierungskompass

Impressum

Herausgeber
- Region Bayreuth (Stadt und Landkreis Bayreuth – Vertreten durch den Landkreis Bayreuth), (Stadt: Wirtschaftsförderung, Landkreis: Regionale Entwicklungsagentur)
- Stadt Hof – Fachbereich 60 – Umwelt, Baurecht Bauordnung/Immobilienoffensive
- Landkreis Hof – Kreisentwicklung/Leerstandsmanagement
- Landkreis Wunsiedel i. F. – Entwicklungsagentur Fichtelgebirge

Erstellung: Häusler und Bolay Marketing GmbH, Bayreuth

Druck: Müller Fotosatz & Druck GmbH, Naila

Bildnachweis: ©Artenauta - stock.adobe.com (S. 1), ©IM_VISUALS - stock.adobe.com (S. 2), © 2011 Oliver Hoffmann - stock.adobe.com (S. 5), ©eyewave - stock.adobe.com (S. 6, 9), ©Good Studio - stock.adobe.com (S. 6, 7, 16, 24, 25), ©GabiWolf - stock.adobe.com (S. 17, 25), ©kiono - stock.adobe.com (S. 21), ©Rudzhan - stock.adobe.com (S. 22), ©HappyArt - stock.adobe.com, ©Mykola - stock.adobe.com



Gefördert durch
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
Regionalmanagement Bayern