

ALTE **BAU** SUBSTANZ

Leitfaden zur Sanierung
von Einfamilien- und
Bauernhäusern im
Bregenzerwald



Herausgeber: Regionalentwicklung Bregenzerwald GmbH
Impulszentrum 1135, 6863 Egg

Für den Inhalt verantwortliche Projektleitung:
DI Markus Berchtold, heimat - Raumplanung | Management | Werkstatt
Gestaltung: Schwarz Mediadesign
Druck: Druckhaus Gössler

Bildnachweis: Seite 4 – BEV 2011, Vervielfältigung mit Genehmigung des
BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien, T2011/79192;

Egg, im Juni 2013

Haftungsausschluss:
Alle Daten und Informationen in diesem Leitfaden wurden unter
größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt.
Dennoch kann für ihre Richtigkeit, Aktualität und
Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden.

Die REGIO beschäftigt sich seit 2008 im Rahmen des Projektes „Alte Bausubstanz“ intensiv mit leerstehenden Häusern im Bregenzerwald. Eine Erhebung in den Gemeinden wies in unserer Talschaft ungefähr 1.000 Objekte als nicht bzw. mindergenutzt aus. Zahlreiche Gespräche mit Hauseigentümern zeigten auf, dass nicht nur die finanziellen Aufwendungen einer Sanierung einen Hinderungsgrund für die Nutzung darstellen. Vielmehr spielen die Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene emotionale, familiäre Bindung an das Haus eine große Rolle.

Daneben stellt die bevorstehende Sanierung eines Gebäudes für den Eigentümer eine große Herausforderung dar. Viele Abklärungen sind erforderlich und weitreichende Entscheidungen müssen getroffen werden. Eine Sanierung ist ein Projekt, das alle Beteiligten sehr fordert. Jedes Vorhaben weist seine Besonderheiten auf und ist damit einzigartig. Dieser Leitfaden soll aber doch die wichtigsten Schritte im Sanierungsprozess aufzeigen und damit für Sanierungswerber eine Richtschnur bieten. Für die Bauausführung und -abwicklung gibt es bereits hilfreiche Unterlagen unterschiedlicher Institutionen. Außerdem steht für die Umsetzung eine große Zahl an Experten unterstützend zur Verfügung. Der Schwerpunkt in unserem Leitfaden wurde deshalb auf den Entscheidungsprozess im Vorfeld der Sanierung gelegt. Welche Abklärungen sind erforderlich, mit welchen Personen soll Kontakt aufgenommen werden? Wie kann ich eine fundierte Entscheidung für eine Sanierung treffen? Diese und weitere Fragen wurden gemeinsam mit Experten aus den Bereichen Raumplanung, Wohnbauförderung, Energie, Denkmalpflege und Recht erläutert. Ihnen gilt unser Dank für die laufende Unterstützung bei unserem Projekt.

Besonders dankbar sind wir aber für die zahlreichen Kontakte mit Hauseigentümern aus dem Bregenzerwald. In vielen intensiven Gesprächen ermöglichten sie uns Einblicke in ihre Überlegungen und zeigten die Problemfelder sowie die notwendigen Entscheidungen auf. Diese Erkenntnisse sind in den Sanierungsleitfaden mit eingeflossen. Weiters konnten in Gesprächen mit Bauherren von bereits durchgeführten Sanierungsprojekten auch die positiven Erlebnisse und Ergebnisse einer Sanierung erfasst werden. Gemeinsam soll dies als Motivation dienen, durch die Nutzung alter Bausubstanz positive Impulse für die Bewohner und die Dörfer der Region zu setzen.



Bgm. Armin Berchtold
„Projektgöte“ der REGIO Bregenzerwald

MIT UNTERSTÜTZUNG VON



Europäischer Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen
Raums: Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete.





In diesem Leitfaden sind die wichtigsten Verweise auf weiterführende Informationsquellen angeführt. Eine ausführliche, aktuelle Linksammlung ist auf www.altebausubstanz.at zu finden.

01 Klärung der Eigentümerschaft

In vielen Interviews mit den Eigentümern alter Bausubstanz im Bregenzwald zeigte sich, dass die Menschen eine starke emotionale Bindung zu ihren Häusern aufgebaut haben. Eine umfassende Sanierung, eine Vermietung oder ein Verkauf fallen nicht immer leicht. Dennoch altert das Objekt oder die Nutzungsansprüche ändern sich. Nach 30 Jahren Abnutzung ist eine umfassende Sanierung sinnvoll.

Die Investitionen sollten das Objekt wieder für mindestens 30 Jahre in hoher Wohnqualität erhalten. Hier stellt sich die Frage, wer das Objekt in den nächsten 30 Jahren nutzen wird. Wer bezahlt die Investition, den langjährigen Kredit? Wer entscheidet letztendlich über Gestaltung und Abwicklung der Sanierung?

Die Analyse der alten Bausubstanz im Bregenzwald zeigt, dass die betreffenden Objekte meist im Eigentum von Menschen im Alter von über 60 Jahren sind. Daher ist bei der Sanierung eines alten Hauses auch die Frage der Erbschaft und der Pflege im Alter mitzubetrachten.

Sollte eine Übergabe des Objektes (z. B. an die Kinder) geplant sein, so ist auch zu bedenken, was mit den bisherigen Bewohnern geschieht. Die Einräumung eines **Wohnrechts** kann z. B. für die Eltern eine Sicherheit bieten, in ihrem gewohnten Umfeld alt zu werden.

Sind mehrere potenzielle Erben vorhanden, so ist es hilfreich, die mögliche **Erbschaft** noch vor der Sanierung zu klären. Denn mit den Investitionen in das Objekt steigt auch der Wert des Gebäudes. Folglich würde sich auch die Auszahlung an die anderen Erben erhöhen. Der Investor würde somit neben der Sanierung auch Teile der Wertsteigerung bezahlen. Entsprechende Vereinbarungen sind am besten in Zusammenarbeit mit einem Notar zu treffen. Der Amtstag des Notars findet regelmäßig vor Ort in den Bregenzwälder Gemeinden statt und wird im Gemeindeblatt angekündigt. Die erste persönliche Rechtsauskunft ist kostenlos.

Notariat Mag. Paul Thoma, Bezaun
www.notar-thoma.at

Bezirksgericht Bezaun, Platz 39
T 05514 2206-0
Amtstag jeden Dienstag
von 8 bis 12 Uhr

Die Befragung der Eigentümer von leerstehenden Häusern im Bregenzwald zeigte, dass es zielführend ist, ein Gebäude nicht an mehr als zwei Eigentümer zu verteilen. Es besteht die Gefahr, dass sich mehrere Eigentümer langfristig gesehen gegenseitig an der Erhaltung des Gebäudes hindern. Positiv wirken sich klar abgegrenzte Wohneinheiten und Zugänge aus.

Die **Vorsorgevollmacht oder Sachwalterschaft** über Eigentümer von Gebäuden stellt eine besondere Herausforderung dar. Ein allfälliger Verkauf, eine Vermietung oder die Sanierung des Objektes bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Pflsgerichts. Eine solche Handlung ist nur im Notfall oder zum offensibaren Vorteil des Betroffenen möglich. Den Notfall oder den Vorteil nachzuweisen kann mitunter sehr schwierig sein (Ab wann lohnt sich ein Wechsel der Heizung? Ist der Versatz einer Wand zum Vorteil für den Betroffenen?). Es ist daher sinnvoll, vor Inangriffnahme einer entsprechenden Maßnahme mit dem Richter zu sprechen. Das Gericht kann nämlich keine nachträglichen Änderungen an einer Vereinbarung vornehmen. Es kann diese nur entweder genehmigen oder nicht.

Für die **Abschätzung des Gebäudewertes** bietet die Feuerschutzpolizei einen ersten Hinweis. Die Einholung eines Gutachtens durch einen beeideten Sachverständigen ist zwar teuer, bietet aber am meisten Sicherheit.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass eine Sanierung von Beginn an ein hohes Maß an Planungskompetenz erfordert. **Fachexperten** auf ihren jeweiligen Gebieten, egal ob Rechtsanwälte, Architekten, Techniker oder Handwerker, bieten ihre Unterstützung an. Es zahlt sich auf jeden Fall aus, sich an die entsprechenden Fachleute zu wenden. Durch das Wissen der Experten wird eine Sanierung zeit- und nervenschonender abgewickelt. In der Regel hat die Einbindung von Fachpersonen im Endeffekt auch finanziell positive Auswirkungen.

02 Persönliche Zielsetzungen

Ist die Eigentümerschaft für das zu sanierende Haus geklärt, so stellt sich die Frage nach den Bedürfnissen und Wünschen der zukünftigen Eigentümer und Nutzer. Welche Erfahrungen bringe ich aus der bisherigen Wohnsituation mit? Wie möchte ich das Haus, die Wohnung nutzen? Welche Räume brauche ich? Welche Wohnungsgröße ist passend? Was will ich behalten, was möchte ich verändern? Was möchte ich mit einem allfälligen Stalltrakt anfangen? Werden alle Räume sofort verwendet? Ist das Haus passend für mich?

Die **Konzeption eines Gebäudes** wird von vielen Faktoren bestimmt, wesentliche sind:

- Die Situierung des Hauses in der Nachbarschaft und in der Landschaft sowie die Sicherung der Privatsphäre
- Der Charakter und die Ausstrahlung des Gebäudes
- Das Wohlbefinden und die Geborgenheit im Gebäude in Abstimmung mit den Sinnen Sehen, Hören, Riechen, Schmecken, Tasten
- Altersgerechtigkeit: für junge und alte, für gesunde und kranke Menschen
- Die Orientierung sowie die Beziehungen der Räume und Personen im Gebäude
- Der zukünftige Energieverbrauch und der ökologische Fußabdruck des Gebäudes
- Die Verwendung von Materialien und die Gestaltung der Oberflächen
- Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes samt Sanierung und Erhaltung
- Die fachmännische Ausführung der handwerklichen Arbeit
- Die Veränderbarkeit und Langlebigkeit des Gebäudes
- Die zeitliche Nutzung einzelner Gebäudeteile

03 Situation der Eigentümer während der Sanierung

Im Zuge einer Sanierung des Gebäudes oder der Wohnung entstehen u.a. Lärm und Durchzug. Handwerker sind im Haus und der Zutritt zum Gebäude ist nicht immer gesichert.

Wo kann ich in dieser Zeit übernachten und mich erholen? Wie soll mit den Wertsachen umgegangen werden? Wo können Gegenstände zwischengelagert werden?

Eine Sanierung ist eine große Herausforderung für den Eigentümer. Manche nehmen für eine bestimmte Zeit Abschied und überlassen die Baustelle den Handwerkern, andere arbeiten aktiv auf der Baustelle mit und lösen sich so Schritt für Schritt von Liebgewonnenem. Die **Rolle des Bauherren** ist eine besondere, er ist Besteller aller Handwerksleistungen. Die Sanierung an sich ist eine Herausforderung, deshalb sollte die Basis der Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Handwerkern im Vorfeld geklärt werden. Für die Handwerker auf der Baustelle ist es wichtig zu wissen, welche weiteren Aufgaben der Bauherr im Rahmen der Sanierung wahrnehmen möchte. Sie wollen sich auf die Situation einstellen und ein optimales Umfeld für den Auftraggeber bieten.

Welche Rolle möchte ich im Rahmen der Sanierung einnehmen? Welche Aufgaben übergebe ich meinen Angehörigen?

04 Klärung der finanziellen Möglichkeiten

Die Schaffung und Gestaltung von Wohnraum ähnelt trotz aller Notwendigkeiten der Verwirklichung eines Traums. Umfassende Information und Vorsicht sind in der finanziellen Einschätzung des Vorhabens notwendig.

Bevor Aufträge erteilt werden und große Kosten entstehen, ist es notwendig, den eigenen finanziellen Spielraum zu klären. Neben den vorhandenen **Eigenmitteln** und den Möglichkeiten der **Kreditaufnahme** stehen auch zahlreiche **Förderungen** zur Verfügung. Erste Anlaufstelle für Informationen zu Förderungen sind die Gemeinden im Bregenzerwald. Außerdem lohnt sich ein unverbindliches Gespräch mit dem persönlichen Finanzberater.

Die erste Vorabklärung zeigt auf, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen eine Sanierung aus finanzieller Sicht möglich ist.

Für die Erreichung der **Wohnbauförderung** muss eine frühere auf das Objekt bezogene Wohnbauförderung abgeschlossen sein oder diese zurückbezahlt werden. Eine Abklärung mit der Stelle für Wohnbauförderung ist notwendig.

In weiterer Folge und mit wenig Aufwand verbunden lohnt sich eine unverbindliche Abklärung, ob das alte Objekt bei der Vorarlberger Wohnbauförderung als „Erhaltenswertes Gebäude“ eingestuft wird und damit eine Förderung unabhängig von den ökologischen Anforderungen erhält.

05 Bestandsaufnahme des Gebäudezustandes

Auf Basis der persönlichen Überlegungen und Zielsetzungen wird das Gebäude analysiert. Die maßlichen, technischen und energetischen Bestandsaufnahmen dienen als Planungs-, Ausschreibungs- und Kostenberechnungsgrundlage.

5.1. Maßliche Bestandsaufnahme

Vorhandene Bestandspläne von Altbauten, wenn es sie denn gibt, stimmen nur in den allerseltensten Fällen mit der Realität überein. Deshalb ist die maßliche Bestandsaufnahme unabdingbare Voraussetzung jeder Sanierung. Diese kann entweder nur eine Kontrolle und Überprüfung bereits vorhandener Pläne sein oder eine vollständige Neuerfassung der bestehenden Bausubstanz.

5.2. Technische Bestandsaufnahme

Bei der Sanierung wird ein großer Anteil der vorhandenen Konstruktion instand gesetzt. Die technische Bestandsaufnahme erfasst und bewertet die Bauteile des vorhandenen Gebäudes hinsichtlich Funktionsfähigkeit, Zustand und Qualität. In Ergänzung zur technischen Aufnahme der Bauteile ist eine bauphysikalische Aufnahme z. B. für Feuchtigkeit, Akustik oder Brandschutz sinnvoll.

Ingenieurbüros für Bauphysik
www.ingenieurbueros.at

Im Allgemeinen wird der spätere Arbeitsaufwand an nicht einsehbaren Konstruktionen wie Installationen, Decken und Verankerungen unterschätzt und Schadensbilder wie Durchfeuchtung des Kellermauerwerks oder der Befall mit Holzschädlingen überschätzt.

Die technische Bestandserfassung verschafft dem Bauherrn einen Überblick darüber, welche Maßnahmen an seinem Gebäude möglich und welche dringend erforderlich sind.

5.3. Energetische Bestandsaufnahme

Im Zuge der Sanierungsberatung, welche vom Land Vorarlberg gefördert wird, wenn das Haus mindestens 20 Jahre alt ist, erfolgt die Beschreibung der bestehenden Gebäudehülle und der Haustechnik sowie die Erfassung des bisherigen Energieverbrauchs für Warmwasser und Heizung sowie die Erstellung eines Energieausweises zum Istzustand.

Energie- und Sanierungsberatung
des Energieinstituts
www.energieinstitut.at

Im Rahmen des Baugesetzes (OIB-Richtlinien) werden gegenüber dem Bestand unter anderem bessere energetische Kennwerte verlangt. Daher wird die energetische Sanierungsberatung Vorschläge für die Erlangung der energetischen Anforderungen sowie darüber hinausgehende Standards zur Erreichung einer Förderung vorlegen.

Die Liste der von der Wohnbauförderung akzeptierten Sanierungsberater steht auf der Homepage der Wohnbauförderstelle sowie des Energieinstitutes zum Download zur Verfügung.

06 Erstellung Vorentwurf

Auf Basis der persönlichen Zielsetzungen und der Bestandserhebungen erfolgt die Erstellung eines Sanierungs- und Gestaltungsvorentwurfes durch einen geeigneten Planer.

Architekten in Vorarlberg
www.v-a-i.at

07 Abklärung der Gestaltungsmöglichkeiten mit den Behörden

Der Vorentwurf dient der Abklärung mit den Behörden:

- z. B. Abklärung der Sanierung durch veränderte Gebäudevolumina oder eine veränderte Gebäudeform mit der Gemeinde
- z. B. Abklärung der Auswirkungen der Bautechnikverordnung (OIB-Richtlinien)
- z. B. Energieverbrauch, Brandschutz u.a. mit der Gemeinde
- z. B. Abklärung der Vorgaben der Wohnbauförderung
- z. B. Abklärung beim Bundesdenkmalamt

Richtlinie Energieeffizienz am
Baudenkmal vom Bundesdenkmalamt
www.bda.at/documents/944221227.pdf

08 Überarbeitung Entwurf

Mit der fortschreitenden Planungsdauer, den Rückfragen der Behörden und dem Hineinfühlen in die zukünftige Situation entwickeln sich auch die Vorstellungen der Bauherrschaft weiter. Bei der Überarbeitung des Entwurfs werden auch die Anforderungen der verschiedenen Institutionen (Gemeinde, Wohnbauförderung, Bundesdenkmalamt usw.) berücksichtigt.

09 Einholung Grobkostenschätzung

Auf Basis des überarbeiteten Entwurfes kann vom Planer eine Kostenschätzung für die verschiedenen Sanierungsvarianten erstellt werden. Diese dient als Basis z. B. für die Abklärung der Finanzierung und die Ausschreibung der Handwerksleistungen.

Wichtig ist es, bei der Grobkostenschätzung eine ausreichende **Sicherheit für Unvorhergesehenes** (mindestens 10%) zu berücksichtigen.

10 Erstellung eines Finanzierungsplanes

Auf Basis der Kostenschätzung kann der Finanzierungsbedarf abgeklärt werden. Der Finanzierungsplan besteht aus einem Mix von verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten.

Neben den Eigenmitteln und den frei verfügbaren Haushaltsmitteln stehen verschiedene Formen an Förderungen und an Wohnbaukrediten zur Verfügung.

Der Sanierungsberater und der Finanzberater unterstützen die Abklärung der aktuellen, sich laufend ändernden **Förderungen**. Derzeit stehen im Bregenzerwald folgende Förderungen zur Verfügung:

- Fassadenaktion Bregenzerwald
- Förderungen der Gemeinden
- Wohnbauförderung des Landes
- Sanierungsförderung des Bundes
- Sonderförderungen z. B. für Biomasseheizung, Solaranlagen, Wärmepumpen u.a.

In Hinblick auf **Wohnbau- bzw. Hypothekarkredite** gilt es die Konditionen bei verschiedenen Banken zu klären, wobei es sinnvoll ist, verschiedene Kreditangebote einzuholen.

Nach dem Verbraucherkreditgesetz ist seit November 2010 von jeder Bank bei Finanzierungsangeboten für den Verbraucher die sogenannte „Europäische Standardinformation für Kreditierungen nach dem Verbraucherkreditgesetz“ auszufertigen und dem Kunden nachweislich zu übergeben. Diese enthalten die wesentlichen Merkmale des angebotenen Kredits, die Kreditkosten und andere wichtige rechtliche Aspekte. Die ausgehändigte Information ermöglicht es dem Kreditnehmer, die verschiedenen Kreditangebote zu vergleichen.

Beim Vergleich ist nicht der Nominalzinssatz, sondern der **effektive Jahreszinssatz** das entscheidende Kriterium, da der Effektivzinssatz auch die Gebühren und Spesen der Bank

Fassadenaktion Bregenzerwald
www.altebausubstanz.at

Wohnbauförderung beim Land Vorarlberg
www.vorarlberg.at

Bundesdenkmalamt
Landeskonservator für Vorarlberg
www.bda.at

Europäische Standardinformation
für Kreditierungen nach dem
Verbraucherkreditgesetz
www.wko.at
Suche nach:
Verbraucherkreditverträge

berücksichtigt und damit den zu zahlenden Gesamtbetrag („Gesamtbelastung“) beeinflusst. Zu den Nebenkosten der Bank zählen u.a.

- Bearbeitungsgebühr
- Kreditbereitstellungsgebühr
- Kontoführungsgebühr

Auch auf einmalig verrechnete Spesen ist beim Angebotsvergleich zu achten. Folgende Zusatzkosten können im Rahmen der Kreditfinanzierung und den zu stellenden Sicherheiten (z. B. Hypothek, Bürgschaft, ...) u.a. anfallen:

- Schätz- und Bewertungskosten für die Immobilie
- Beglaubigungsspesen des Kreditvertrags
- Spesen für die Abfrage beim Kreditschutzverband
- Spesen für das Grundbuchsgesuch
- Eintragungsgebühr des Pfandrechts im Grundbuch
- Anmerkung einer Rangordnung im Grundbuch

Nachdem die mögliche monatliche Rate feststeht, ist es notwendig, das Haushaltsbudget zu prüfen. Die monatliche Belastung muss gedeckt sein, insbesondere auch in Krisenzeiten wie Krankheit, Arbeitslosigkeit usw. Eine derartige **Haushaltsrechnung** ist gemäß Verbraucherkreditgesetz von der Bank ebenfalls verpflichtend mit dem Finanzierungskunden durchzuführen.

11 Grundsatzentscheidung

Nachdem die persönlichen Ziele formuliert sind, das vorhandene Objekt untersucht ist sowie die verschiedenen Sanierungsvarianten mit einer Kostenaufstellung erstellt und die Finanzierungsmöglichkeiten geklärt wurden, gilt es die Grundsatzentscheidung zur Sanierung zu fällen:

- „Ja oder Nein zur Sanierung?“
- „Umfassende oder bauteilbezogene Sanierung?“
- „Vergabe an einen Generalunternehmer oder an einzelne Handwerker?“

12 Durchführung der Ausschreibungen

Für die tatsächliche Ausschreibung können noch Detailabklärungen zu den Planungen, z. B. Detailerhebungen am Gebäude, notwendig sein. Wichtig ist insbesondere bei einer Sanierung die Fixierung von **Regiestundensätzen** für allfällige Änderungen und Ergänzungen direkt auf der Baustelle.

Anschließend erfolgt die Durchführung und Auswertung der Ausschreibung (Preisspiegel). Damit liegen die tatsächlich zu erwartenden Kosten ohne die Unwägbarkeiten vor.

Auf Basis der Rückmeldungen der Unternehmer erfolgt der eigentliche Beschluss über die tatsächliche Sanierung sowie die Fixierung eines **Grobzeitplanes**.

*Handwerker im Bregenzerwald
www.werkraum.at*

*Holzbaumeister in Vorarlberg
www.holzbaukunst.at*

13 Einreichung bei den Behörden

Für die Genehmigung der Sanierung ist ein Antrag bei der Baubehörde (Gemeinde) und gegebenenfalls beim Bundesdenkmalamt einzureichen.

Nachdem die **Baugenehmigung** vorliegt, kann in Zusammenarbeit mit dem Sanierungs- oder Finanzierungsberater der Förderantrag bei der Wohnbauförderstelle sowie den anderen Stellen eingereicht werden.

Sind die Baugenehmigung sowie die Zusage der Wohnbauförderstelle vorhanden, erfolgt die Fixierung des Sanierungskredites beim Geldinstitut und die Einrichtung eines **Baukontos**. Außerdem ist die Baustelle beim persönlichen Versicherungsunternehmen zu versichern.

14 Vergabe und Ausführung der Arbeiten

Nach den umfangreichen Vorarbeiten kommt es zur Vergabe der Arbeiten an die verschiedenen Bestbieter sowie zur Bestellung eines Baukoordinators.

Danach erfolgen die Vorbereitungsarbeiten der verschiedenen Gewerke für die Sanierung (z. B. Detailerhebung für Fenster, Vorarbeiten des Holzbaumeisters).

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen empfiehlt sich insbesondere bei der Erneuerung der Fenster eine Bauzeit in den wärmeren Monaten.

15 Bauabnahme und Abrechnung

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden diese vom Planer und Bauherrn geprüft und abgenommen.

Ist die Abnahme erfolgreich erfolgt, werden die Bauleistungen der verschiedenen Gewerke abgerechnet. Allfällige Haftrücklässe oder Ähnliches werden einbehalten.

Die Abrechnung mit der Wohnbauförderung kann bei entsprechendem Baufortschritt und nach Bezahlung der Rechnungen erfolgen.

Nach Abschluss der Bauleistungen wird das Baukonto geschlossen und die Kreditvergabe fixiert.

16 Aufbewahrung der Unterlagen

Die geordnete Aufbewahrung der Unterlagen ist hilfreich, damit innerhalb der **Gewährleistungsfrist** ein schneller Zugriff auf die Daten möglich ist.



Sanierungsbeispiel Bechter, Andelsbuch
Wohnen und Landwirtschaft



Sanierungsbeispiel Bröll, Au
Ferienwohnhaus als späteren Alterswohnsitz



Sanierungsbeispiel Gassner, Sulzberg-Thal
Wohnhaus



Sanierungsbeispiel Moosburger, Bizau
Zwei Wohnungen sowie Stall

Checkliste Sanierung

Schritte	Anmerkungen	erledigt
01 Klärung der Eigentümerschaft		
02 Persönliche Zielsetzungen		
03 Situation der Eigentümer während der Sanierung		
04 Klärung der finanziellen Möglichkeiten		
05 Bestandsaufnahme des Gebäudezustandes		
06 Erstellung Vorentwurf		
07 Abklärung der Gestaltungsmöglichkeiten mit den Behörden		
08 Überarbeitung Entwurf		



Checkliste Sanierung

Schritte	Anmerkungen	erledigt
09 Einholung Grobkosten-schätzung		
10 Erstellung eines Finanzierungsplanes		
11 Grundsatzentscheidung		
12 Durchführung der Ausschreibungen		
13 Einreichung bei den Behörden		
14 Vergabe und Ausführung der Arbeiten		
15 Bauabnahme und Abrechnung		
16 Aufbewahrung der Unterlagen		

