

## (Um)Bauen im Bestand – Räume nutzen und Lebensqualität schaffen

Bestehende Gebäude wie Wohnhäuser, Hofstellen oder Scheunen im Inneren der Dörfer bieten Raum für individuelles Wohnen und vielfältige Nutzungen. Erhalt, Umnutzung und Modernisierung leisten einen wichtigen Beitrag, den Ortskern lebenswert zu halten, z. B. was das Ortsbild, eine höhere Einwohnerdichte oder mehr jüngere Menschen betrifft.

### Vorteile gegenüber dem Bauen im Neubaugebiet sind



**Vielfältige Nutzungen wie für Tierhaltung, Raum für Hobbys und für Gewerbe möglich**



**Schrittweise Anpassung an Wohnwünsche und damit Finanzierung in Etappen möglich**



**Kostensparnis durch Nutzung vorhandener Gebäude(-teile)**



**Einsparung von Erschließungskosten**



**Nähe zu wichtigen Einrichtungen im Ort durch zentrale Lage.**

Sie sind auf der Suche nach einem geeigneten Objekt oder haben bereits ein Gebäude ins Auge gefasst.

Sind grundsätzliche Fragen zu den eigenen Wohnwünschen, Finanzierungsoptionen, zu Standort und Umfeld geklärt, gilt es weitere Aspekte in Augenschein zu nehmen. Bei der Verwirklichung ihrer Wohnwünsche sind planungs- und baurechtliche Vorgaben zu beachten und für Sie wichtige Rahmenbedingungen zu klären.

Die Checkliste bietet eine erste Orientierung und hilft Ihnen die Aspekte im Auge zu behalten!

Sie können zudem Architekten und Planer, die mit der dörflichen und städtischen Baukultur vertraut sind, beauftragen.

Weitere Informationen, Formulare und Tipps finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes unter „Bauwesen“ auf → [www.donau-ries.de/Landratsamt/Organigramm/Behoerdenwegweiser.aspx](http://www.donau-ries.de/Landratsamt/Organigramm/Behoerdenwegweiser.aspx).  
Informationen zur Region finden Sie auf → [www.donauries.bayern](http://www.donauries.bayern)



## Ihr Wunschobjekt – Immobilie im Bestand *Was ist zu klären?*

### Planungs- und baurechtliche Vorgaben klären

? **Lage in Gebietskategorie Wohngebiet, Gewerbe-, Misch- oder Dorfgebiet –**  
Siehe Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde → bestimmt zulässige Nutzungsarten

? **Lage in Gebiet mit Bebauungsplan oder im Innenbereich (§ 34 BauGB)**  
→ bestimmt Art und Maß der zulässigen Nutzung

? **Abstandsrecht der Landesbauordnung** → regelt Abstand zu Nachbargebäude und Grundstücksgrenze

? **Brandschutz** → bestimmt Abstände zu Nachbargebäuden und Gestaltung (z. B. Wände ohne Fenster)

? **Denkmalschutz** → bestimmt Auflagen, ermöglicht finanzielle Zuschüsse, Abschreibungen

### Technische Infrastrukturausstattung und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen überblicken

? **Breitbandanbindung bzw. Internetzugang und -qualitäten** → Übertragungsgeschwindigkeiten

? **Nah-, Fernwärme- oder Gasanschlussmöglichkeit**

? **Abwasserentsorgung inkl. Anschluss**

? **Nutzungsbestimmungen sonstiger regenerativer Energien wie z.B. Erdwärme, Photovoltaik**

### Umbau- und Sanierungsarbeiten inkl. Abriss planen

? **Materialentsorgung wie Bauschutt, Erdaushub, sonstige Wertstoffe**

? **Baustelleneinrichtung**

? **Offene Fragen** können Sie bei Ihrer Gemeinde (Bürgermeister, Innenentwicklungslotse, Verwaltung) klären oder wenden Sie sich an das Konversionsmanagement des Landkreises Donau-Ries, Tel. 0906 74 -305, [konversion@lra-donau-ries.de](mailto:konversion@lra-donau-ries.de)