

# Bestand mit Zukunft

Ein Leitfaden für  
Bauwillige

Mit Best-Practice-Beispielen  
aus dem Landkreis Schwandorf

# Vorwort

**L**iebe Leserinnen und Leser,  
häufig stehen künftige  
Eigenheimbesitzer vor der schweren  
Frage, ob sie eine Bestandsimmobilie kaufen  
oder ein neues Haus bauen sollen. Dabei bieten  
gerade Bestandsgebäude eine Vielzahl an  
Möglichkeiten zur Nachnutzung.

Jeder, der sich für das (Um-)Bauen im Bestand  
entscheidet, trägt einen wertvollen Teil zum  
Erhalt und zur Weiterentwicklung der Ortskerne  
sowie zum Flächensparen bei und schont zudem  
wertvolle Ressourcen.

Mit dieser Broschüre wird Ihnen ein Leitfaden zu  
den wichtigsten Fragen und Ansprechpartnern  
rund um das Thema Sanierung an die Hand  
gegeben sowie die Perspektiven des  
(Um-)Bauens im Bestand durch konkrete Best-  
Practice Beispiele gezeigt.

Mein besonderer Dank gilt den Bauherrinnen  
und Bauherren, die sich für einen (Um-)Bau im  
Bestand entschieden und sich bereit erklärt  
haben, ihre Erfahrungen und Tipps mit uns zu  
teilen. Das Bild- und Videomaterial, welches  
jederzeit online abgerufen werden kann,  
gewährt realistische Eindrücke der Best-  
Practice-Beispiele.

Beim Lesen dieser inspirierenden Geschichten  
aus dem Landkreis Schwandorf wünsche ich  
Ihnen viel Spaß und hoffe, dass Ihnen unser  
Leitfaden bei Ihrer Entscheidung für oder gegen  
eine Bestandsimmobilie hilft.

Mit herzlichem Gruß



Thomas Ebeling  
Landrat

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>2</b>
<b>Was ist Bauen im Bestand?</b>	<b>4</b>
Steinstadt in Nabburg	8
Alte Canzley in Neunburg vorm Wald	12
<b>Selbst Zukunft bauen</b>	<b>16</b>
Gutshof in Rottendorf	20
<b>Wahl des richtigen Objektes und Bestandsaufnahme</b>	<b>24</b>
Wohnhaus in der Nabburger Altstadt	28
<b>Rechtssichere Realisierung</b>	<b>32</b>
Reihenhaus in Schwarzenfeld	34
<b>Planung</b>	<b>38</b>
Mehrfamilienhaus in Burglengenfeld	42
<b>Weitblick und Flexibilität</b>	<b>46</b>
Zweifamilienhaus in Bruck i.d.OPf.	48
<b>Sicher finanzieren</b>	<b>52</b>
Hofstelle in Söllitz	60
<b>Umsetzung sinnvoll planen</b>	<b>64</b>
Böhmerwaldhaus in Stadlern	68
Vierseithof in Neusath	72
<b>Impressum</b>	<b>78</b>

# Was ist Bauen im Bestand?

Die mögliche Spannweite der Handlungsansätze beim Bauen im Bestand ist sehr groß: Von der Renovierung, über die energetische Sanierung bis zu Umbauten, Anbauten oder Umnutzungen gibt es viele zeitgemäße Lösungen für einen nachhaltigen Umgang mit einem bestehenden Gebäude. Darüber hinaus kann auch der Neubau in einer Baulücke eine richtige Lösung im Bestand darstellen.

All diese baulichen Eingriffe bieten die Chance, Wohnraum zu gewinnen. Zunächst müssen aber die vorhandenen Qualitäten erkannt und von Anfang an in die Planungsprozesse einbezogen werden. Bauaufgaben im Bestand sind meist deutlich komplexer als das Bauen auf der grünen Wiese. Ein sensibler Umgang mit dem Bestand lohnt sich aber dauerhaft und nachhaltig, denn die Erhaltung unseres identitätsstiftenden baukulturellen Erbes in Kombination mit qualitativem Neuen führt zu Orten, wo sich Menschen gerne aufhalten und in denen sie leben und arbeiten wollen.

## Weiternutzung

Um den Bestand nachhaltig und auch in Zukunft nutzen zu können, sind häufig Ideen gefragt, die sowohl zum Ort passen als auch die Anforderungen der Bauwilligen berücksichtigen.

## Umbau

Auch wenn nicht immer alle bisherigen Nutzungen erhalten werden können, sind die Gebäude und ihre Substanz in den meisten Fällen erhaltenswert. Ein Umbau kann dann im Bestand die benötigten Flächen schaffen.

## Umnutzung

Durch die Umnutzung von Nebengebäuden, wie z.B. einem Stadl, kann neuer Wohnraum in altem Bestand geschaffen werden. Dabei entstehen kreative und individuelle Wohnräume.

## Ersatzneubau

Wenn ein Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht und die Bausubstanz baufällig ist, kann ein Abriss unumgänglich sein. An gleicher Stelle kann dann ein zeitgemäßer, ortsbildgerechter Neubau errichtet werden.

## Erweiterung

Manchmal reicht der Platz nicht aus, um ein Gebäude sinnvoll weiter zu nutzen. Dann sollte eine Erweiterung ins Auge gefasst werden. Dabei ist es wichtig, sich in Bezug auf Bauvolumen, Materialien oder gestalterische Details am Bestand zu orientieren.

## Aufstockung

Durch die Aufstockung des Dachgeschosses kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Je nach Statik des Daches und erlaubter Traufhöhe können ein bis mehrere Geschosse aufgestockt werden.

## WARUM BAUEN IM BESTAND?

Gebauter Bestand ist voller Überraschungen, unpraktisch und aufwändig beim Umbau. Mit all diesen Vorurteilen müssen all jene leben, die den Mut haben, bestehende Gebäude um- und weiterzubauen.

*Dabei gibt es viele gute Gründe, die für das Bauen im Bestand sprechen:*



### GÜNSTIGER ALS GEDACHT

Eine Sanierung im Bestand muss nicht teurer sein als ein Neubau und kann mindestens die gleiche Wohnqualität bieten. Meist ist bereits der Kaufpreis für ältere Häuser niedriger.



### ALT UND NEU KOMBINIEREN

Modern wohnen und doch den Charme der Geschichte spüren – das geht nur im Bestand.



### KREATIVITÄT UND INDIVIDUALITÄT

Ein Haus mit individuellem Charakter statt Musterhaus aus dem Katalog.



### RAUM ZUR ENTFALTUNG

Umnutzung von bereits bestehenden Nebengebäuden für Lagerung, Hobby, Tierhaltung, etc.



### GESELLSCHAFTLICHER BEITRAG

Leben statt Leerstand und Erhalt statt Verfall: Sanierungs- und Bauprojekte im Ortskern leisten einen positiven Beitrag zum Ortsbild.



### GELEBTE NACHBARSCHAFT

Gewachsene Dorfgemeinschaften, Generationenmix und sozialer Treffpunkt für alle.



### KURZE WEGE

Kindergarten, Bäckerei und Gaststätte – hier ist meistens alles fußläufig zu erreichen.



### FLEXIBILITÄT IN DER FINANZIERUNG UND IM ZEITPLAN

Schritt für Schritt sanieren, so wie es der Geldbeutel zulässt, und dabei durch Eigenleistungen sparen. Denn nicht jede Baumaßnahme muss sofort erfolgen, oft kann das Projekt in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden.



### DER UMWELT ETWAS GUTES TUN

Das Bauen im Ortskern spart Ressourcen wie Fläche, Energie und Rohstoffe. Vorhandene Infrastrukturen, wie Straßen und Kanäle können genutzt werden.



### FÖRDERUNG ERHALTEN

Häufig besteht die Möglichkeit, finanzielle Unterstützung durch verschiedene Förderprogramme zu erhalten.



### PRIVATSPHÄRE GENIESSEN

Im alten Baumbestand den Schatten genießen, statt im Neubaugebiet auf dem „Präsentierteller“ zu sitzen.

**Dass solche Gebäude in der Gegenwart ankommen können, zeigen die Best-Practice Beispiele aus dem Landkreis Schwandorf. Lassen Sie sich auf den folgenden Seiten auf eine Reise zu Wohnträumen mitnehmen, die Wirklichkeit geworden sind.**



BESCHREIBUNG

Schon als Kind bewunderte Daniela Brumec den alten Steinstadl auf dem Grundstück ihrer Familie. Das alte Nebengebäude aus dem 17. Jahrhundert steht seit vielen Jahren ungenutzt auf dem elterlichen Grundstück. Die historische Bausubstanz und die Geschichte des Gebäudes beeindruckten sie. Dennoch denken Daniela und ihr Mann Marco erst nicht daran, das Gebäude zu sanieren, als es um ein Wohneigentum geht. Das Paar entscheidet sich zunächst für die Sanierung des gegenüberliegenden Hauses der Großeltern aus den 1950er Jahren, bis im Gespräch mit Freunden und einer Architektin die Idee entsteht, den Steinstadl zu einem Einfamilienhaus umzubauen.

Was dabei herauskommt, ist ein einzigartiges Gebäude mit viel Charme, das nicht mit einem Neubau zu vergleichen ist.

„Wir sind einfach Fan von diesem historischen Bauwerk. Dieses ganze Gebäude hat so viel Charakter und wir sind überzeugt, dass unser Wohnhaus mit keinem Neubau vergleichbar ist. Die freistehenden Sichtbalken und das alte Sichtmauerwerk faszinierten uns einfach.“

Der eigentlichen Sanierung geht eine zweijährige Vorbereitungsphase voraus, in der die Brumecs mit Hilfe von Freunden und Verwandten den alten Stadl ausräumen und für die Sanierung herrichten. Eine erfahrene Architektin übernimmt die Planung des Umbaus. Schwierig wird es bei der Suche nach geeigneten Handwerkern.



Bauherr Marco Brumec und Bauherrin Daniela Brumec

## Stein stadl in Nabburg

PROJEKT



FAKTEN

Eine ganz besondere Sanierung gelingt den Brumecs mit dem Steinstadl in Nabburg. Durch die Umnutzung des alten Nebengebäudes zum Einfamilienhaus entsteht ein Zuhause mit einem einzigartigen Charme und einer langen Geschichte.



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

- Art des Gebäudes **Stein stadl**
- Baujahr **1720, laut aktuellen Schätzungen aber mind. 400-500 Jahre alt**
- Denkmalschutz **nein**
- Baukosten **keine Angabe**
- Eigenleistung **Trockenbau 50%, Mauern, Elektrik, Bodenaufbau, Malerarbeiten**
- Bauzeit **3 Jahre**
- Wohnfläche **190 m<sup>2</sup>**
- Instagram **@stein stadl.traumhaus**



Außenansicht während der Sanierung

„Durch Eigenleistung kann man sich durchaus Geld sparen. Dennoch sind die Kosten in unserem Fall mit einem Neubau vergleichbar“

Am Ende konnten 90 Prozent der Sanierung so umgesetzt werden, wie es sich das junge Paar vorgestellt hat. Besonders der Austausch mit Bauherren vergleichbarer Projekte war eine große Hilfe. Nach Fertigstellung des Steinstadls wollen die Brumecs auch das Haus der Großeltern aus den 1950er Jahren sanieren, das sie derzeit bewohnen. Wie das Haus im Anschluss genutzt wird, ist noch offen.

„Man stößt zwar oft an seine Grenzen, weil es eine extreme körperliche und psychische Herausforderung neben unseren Vollzeitjobs ist, da bin ich ganz ehrlich, aber der Gedanke an unser künftiges Zuhause treibt uns an, weiter zu machen.“



Innenansicht nach der Sanierung

Die Sanierung soll möglichst originalgetreu erfolgen, daher ist Erfahrung mit Altbauten notwendig und es müssen andere Techniken angewendet werden als bei einem Neubau. Die Suche und Koordination der Gewerke nimmt einige Zeit in Anspruch, doch am Ende ist das Paar erfolgreich.

In einer Bauzeit von drei Jahren wird der Steinstadl grundlegend saniert. Im Erdgeschoss werden Räume zusammengelegt. Optisch an die ursprünglichen Tore des Stadls angelehnt, werden zusätzliche Bögen und Fenster in die Fassade eingeschnitten. Dadurch gelangt mehr Licht ins Erdgeschoss und die Räume öffnen sich zur Terrasse und zum Garten. Weitere Wände werden eingezogen, um die Räume neu zu gliedern, Dach und Dachstuhl werden saniert. Außerdem müssen Heizung, Strom und Wasser in den zuvor als Lagerraum genutzten Steinstadl verlegt werden. Um Geld zu sparen, mauert das Paar in Eigenleistung, übernimmt Trockenbauarbeiten, verlegt die Elektrik zusammen mit dem Vater der Bauherrin, der diese professionell geplant und installiert hat. Außerdem erledigen sie in Absprache mit den ausführenden Handwerkern einzelne Aufgaben.



Innenansicht Wohnraum nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung





BESCHREIBUNG

**E**in ganz besonderes Gebäude haben sich Johannes Steidl und Sarah Fleischmann in Neunburg vorm Wald vorgenommen. Die Alte Canzley war bereits seit 20 Jahren im Familienbesitz, als sich das Architektenpaar entschloss, das historische Gebäude zu sanieren.

Die Entstehungsgeschichte der Alten Canzley im Zentrum von Neunburg umspannt die letzten tausend Jahre. Gegründet wurde die Burg um das Jahr 1000, wobei der Burgturm und die Burgmauer als Teile der Burganlage bereits vor 1300 errichtet und später in die Canzley integriert wurden. Ende des 14. Jahrhunderts wurde die Canzley als Saalbau direkt an die Burgmauer angebaut. Nach Erweiterungen im 16. Jahrhundert zur Stadtschreiberei, erfolgte 1857 der Um- und Ausbau zur Bezirksgerichtsfronfeste. Lange Jahre wurde das Gebäude als Gefängnis genutzt, bis Mitte des 20. Jahrhunderts das Gesundheitsamt einzog.

Bevor das Gebäude zum Leerstand wurde, nutzten es die Verwaltungsgemeinschaft und eine Rechtsanwaltskanzlei.

„Wir haben eine sehr emotionale Verbindung zu dem Haus, das die Neunburger Altstadt seit Jahrhunderten prägt. Als Wahrzeichen der Stadt sind wir damit großgeworden.“

Schon als Jugendlicher interessierte sich Johannes Steidl für das Gebäude und mit entsprechend viel Herzblut ging er 2021 an die Sanierung. Ziel war es, eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe in der Stadtmitte von Neunburg zu schaffen. Neben dem Architekturbüro, einer Praxis und zwei weiteren Gewerbeeinheiten befindet sich auch die Wohnung des Architektenpaars im Haus.



Bauherrin Sarah Fleischmann und Bauherr Johannes Steidl

PROJEKT

# Alte Canzley in Neunburg vorm Wald



FAKTEN

Ein altes Bestandsgebäude, das über viele Jahrhunderte sehr unterschiedlich genutzt wurde, zeitgemäß und dennoch denkmalgerecht zu sanieren, ist eine große Herausforderung. Ein Architektenpaar aus Neunburg vorm Wald hat sich dieser Herausforderung gestellt.



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

- Art des Gebäudes — Dreiflügelanlage mit integriertem Turm an die Burgmauer gebaut
- Baujahr — erste Teile um 1000, prägendste Bauphase 1857
- Denkmalschutz — Einzeldenkmal und Teil des Ensembles Altstadt Neunburg vorm Wald
- Baukosten — keine Angabe
- Eigenleistung — Anteile von Maurer-, Abbruch-, Zimmerer-, Trockenbau-, Restaurations- und Putzarbeiten, Deckenarbeiten
- Bauzeit — 2,5 Jahre
- Fläche — 600 m<sup>2</sup>

Der Turm ist auch in der Wohnung wahrnehmbar

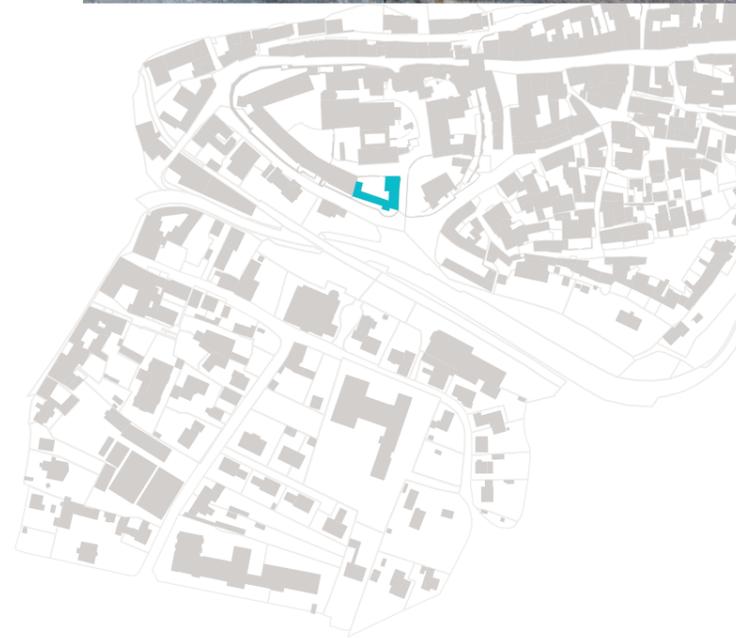
“ „Wenn man sein eigenes Gebäude saniert, was viel Zeit und Kraft kostet, freut man sich besonders selbst einziehen zu dürfen. Man steckt besonders viel Detailliebe in die Sanierung.“

Das Gebäude befand sich trotz des langen Leerstandes und der geringen Instandhaltungsmaßnahmen in einem relativ guten Zustand. Die große Herausforderung bestand darin, die einzelnen, sehr unterschiedlichen Gebäudeteile einerseits getrennt voneinander und andererseits als Teil des Ganzen zu betrachten. Da die gesamte Canzley unter Denkmalschutz steht, musste eine denkmalpflegerische Leitphase definiert werden, an der sich die Sanierung orientierte. Hierfür wurde das Jahr 1857 gewählt, in dem die großen baulichen Veränderungen an der Canzley stattfanden.

“ „Wenn man sich einem denkmalgeschützten Gebäude annimmt, dann hofft man, dass es einen selbst überdauert. Dadurch ist die Energie, die man reinsteckt, anders angelegt, als bei einem Neubau auf der grünen Wiese, der nicht unter diesem Schutz steht. Das gibt einem Mut, denn die Arbeit, die man investiert, bleibt erhalten.“



Gefundene Steinstatue aus dem 15. Jahrhundert



Innenansicht während der Rückbauarbeiten

Das junge Paar erhielt bei der Sanierung große Unterstützung von ihren Familien. Insbesondere die Entrümpelung und der Rückbau der Einbauten aus den 60er Jahren gingen schnell und effektiv voran. Auch aus der Bevölkerung erhielten die beiden viel Zuspruch für ihr Vorhaben. Regelmäßige Führungen während der Bauphase machten den Prozess für Interessierte erlebbar.

“ „Mit der Sanierung ist ein großer Schandfleck in der Altstadt verschwunden. Das fand auch großen Anklang bei der Bevölkerung.“

Die umfangreiche Sanierung erforderte verschiedene Experten auf der Baustelle, deren Koordinierung eine Herausforderung darstellte. Dennoch gelang die Sanierung in zweieinhalb Jahren Bauzeit. Ohne die Fördermittel der Städtebauförderung, des Bezirks Oberpfalz, des Landkreises und der Landesstiftung Denkmalpflege wäre das umfangreiche Sanierungsvorhaben für das Architektenpaar nicht finanzierbar gewesen. Zudem können aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend gemacht werden.



Innenansicht der Wohnung nach der Sanierung

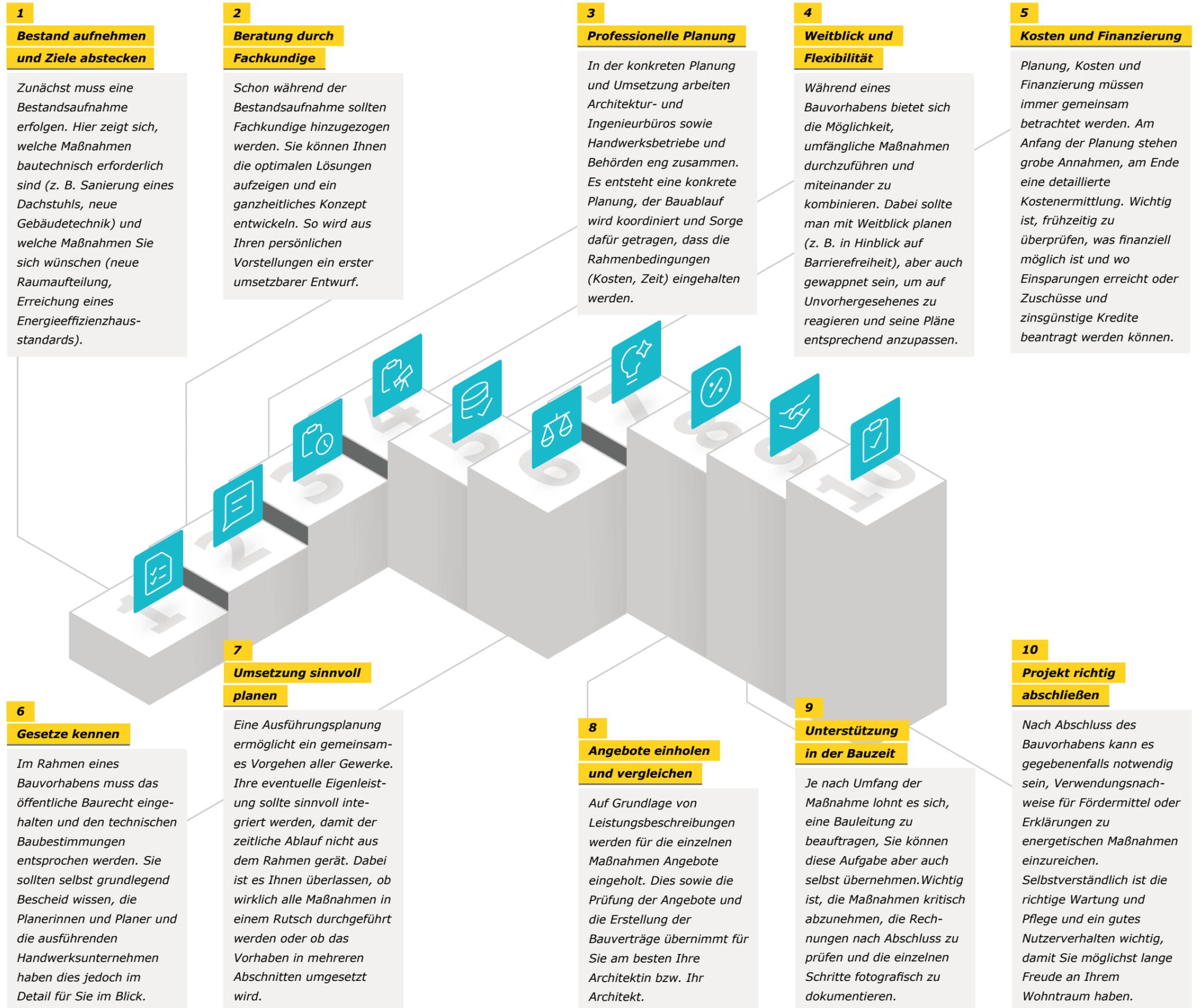


Die neue Küche aus Holz mit Stahlarbeitsplatte

# Selbst Zukunft bauen

## HÜRDEN ÜBERWINDEN, WOHNTRÄUME REALISIEREN

**B**auen ist heute komplexer denn je und der Weg zu den eigenen vier Wänden ist nicht immer einfach. Er wird Ihnen viel abverlangen und Sie werden auch Kompromisse eingehen müssen. Wichtig ist dabei, dass Sie gut informiert sind und genau wissen, was Sie wollen. Wenn Sie dann noch kompetente Unterstützung an Ihrer Seite haben, haben Sie schon viele Dinge richtiggemacht.



# WARUM LOHNT SICH BAUEN IM BESTAND?



weniger Bodenverbrauch

Inspiration schöpfen  
aus Bestand

baukulturelles Erbe  
erhalten

ressourcenschonend und  
weniger Baustoffverbrauch

weniger Erschließungs-  
und Folgekosten

Wertschätzung  
bauästhetischer Aspekte



BESCHREIBUNG

Der ehemalige Goudhans-Hof in der Ortsmitte von Rottendorf war einst ein bedeutender Gutshof im Dorf. Lange Jahre stand das weitläufige Anwesen mit seiner 2.300 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche leer. Gleich nebenan wuchs Manfred Obermeier auf dem elterlichen Hof auf. Jahre später hegte er den Traum vom eigenen Vierseithof mit viel Platz und großen Lagerflächen. Als der Nachbarhof zum Verkauf stand, zögerte er nicht.

Im Jahr 2014 kaufte er den Hof. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands des Haupthauses und der Nebengebäude plante er zunächst einen Abriss mit Neubau.

Durch erfolgreiche Sanierungsprojekte im Bekanntenkreis und viele Gespräche entschied er sich jedoch um und begann zusammen mit seiner Frau, die er während der Planungsphase kennenlernte, im August 2021 mit der Sanierung des Wohnhauses.

Da beide handwerkliche Berufe ausüben, planten sie den kompletten Umbau selbst und führten auch rund 80 Prozent der Sanierung in Eigenregie mit Unterstützung von Familie und Freunden durch. Ein Statiker wurde beauftragt, das Gebäude zu begutachten. Weitere beteiligte Handwerker waren ein Tischlermeister, ein Heizungsbauer, ein Elektriker und ein Zimmerer.



Bauherrin Maria Obermeier und Bauherr Manfred Obermeier

## Gutshof in Rottendorf

PROJEKT

Ein großer Hof kann eine erfüllende Lebensaufgabe sein. Wie viel Herzblut, eigene Ideen und Zeit in einen Umbau im Bestand fließen können, zeigen Maria und Manfred Obermeier mit der Sanierung ihres Vierseithofes in Rottendorf.



Außenansicht während der Sanierung

FAKTEN



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

-  Art des Gebäudes **\_\_\_ Gutshof**
-  Baujahr **\_\_\_ 15. Jahrhundert**
-  Denkmalschutz **\_\_\_ nein**
-  Baukosten **\_\_\_ keine Angabe**
-  Eigenleistung **\_\_\_ 80 % Eigenleistung**
-  Bauzeit **\_\_\_ bis Einzug 2,5 Jahre**
-  Wohnfläche **\_\_\_ 250 m<sup>2</sup>**
-  Instagram **\_\_\_ @vierseithof\_traumschloss**

„Das besondere an unserem Projekt ist sicherlich die Größe des Hauses und des Grundstücks, welches wir fast vollständig in Eigenleistung sanieren. Wir sind wirklich jeden Tag auf der Baustelle, damit unser Vierseithof zu etwas ganz Besonderem wird. Die Arbeit geht uns aber nie aus.“

Die Sanierung des 250 m<sup>2</sup> großen Wohnhauses nimmt viel Zeit in Anspruch. Neben einer kompletten Dachsanierung wurden alle Decken und Böden erneuert, teilweise Wände abgerissen und neu aufgezogen, neue Fenster eingebaut, sowie Heizung und Elektrik neu installiert. Das böhmische Gewölbe im Erdgeschoss des Wohnhauses wurde restauriert. Die Sanierung der Außenfassade steht noch aus und wird erst nach dem Einzug abgeschlossen.

Maria und Manfred Obermeier sind begeistert vom Charakter und der Geschichte des Hofes, die jetzt wieder zum Leben erweckt werden.



Innenansicht während der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung

„Man erlebt viele schöne Momente, wenn man ein altes Haus wieder bewohnbar macht. Auch wenn man immer wieder auf Herausforderungen wie schiefe Wände stößt, sind es letztendlich genau diese Details, die dem Haus seinen einzigartigen Charakter verleihen.“

In den nächsten Jahren wollen die beiden die Nebengebäude des Vierseithofes nach und nach sanieren, um die Lagerflächen besser nutzen zu können. Hier soll Platz für ihre handwerklichen Tätigkeiten, Hobbys und auch für Feste und Feiern entstehen.

„Ich glaube, die Sanierung ist eine Lebensaufgabe. Bis irgendwann einmal alles fertig ist, werden wohl schon wieder die ersten Reparaturen anfallen.“



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung



# BESTANDSAUFNAHME

Ein Bekenntnis zum Bauherrendasein ist häufig eine Weichenstellung für viele Jahre, nicht selten sogar für das gesamte Leben. Wurde ein passendes Objekt gefunden, kann es hilfreich sein, sich frühzeitig von einem kompetenten Partner beraten zu lassen und gleichzeitig mit der kommunalen Bauverwaltung abzustimmen.

Gerade beim Bauen im Bestand ist eine umfassende Bestandsaufnahme wichtig. Hierzu gehören die Analyse der bestehenden Bausubstanz, der technischen Anlagen und der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Insbesondere bei Bestandsgebäuden müssen die aktuellen Gegebenheiten in Bezug auf Statik, Energieeffizienz und mögliche Schadstoffe berücksichtigt werden. Die Bestandsaufnahme bildet zusammen mit Ihren Zielsetzungen die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte und sollte von Fachleuten wie Architekten oder Bauingenieuren durchgeführt werden. Darüber hinaus kann der Wert der Immobilie festgestellt werden.

So können Herausforderungen frühzeitig erkannt und ein reibungsloser Ablauf sichergestellt werden.



## KONTAKTPERSON

Architekt, Ingenieur,  
kommunale  
Bauverwaltung,  
Staatsarchiv Amberg,  
öffentlich bestellter  
und vereidigter  
Sachverständiger



*Ein frühzeitiger Blick ins Grundbuch gibt Aufschluss, ob Ansprüche Dritter bestehen, eine Hypothek das Grundstück belastet oder Grundschuld eingetragen ist. Zudem ist darauf zu achten, dass alle Anbauten genehmigt sind. Anderenfalls läuft man Gefahr, rechtlich belangt zu werden.*



BESCHREIBUNG

Nach zehn Jahren in Norddeutschland wollten Wolfgang Engel und Elisabeth Troidl im Jahr 2000 zurück in ihre bayerische Heimat. Das Ehepaar lebte und arbeitete zu dieser Zeit in Hamburg, hatte aber immer mehr Aufträge im Raum München. Auf der Suche nach einer Wohnung machte die Schwester von Frau Troidl die beiden auf das unscheinbare, über 600 Jahre alte Haus in der Nabburger Altstadt direkt neben der Kirche aufmerksam. Das Gebäude war damals im Besitz der Stadt und stand zum Verkauf.

Schon bei der ersten Besichtigung war das Paar fasziniert von der historischen Bausubstanz, den verwinkelten Innenräumen und den individuellen Fenstern. Das Gebäude ist zwar in den 1960er Jahren bereits saniert worden, befand sich aber in einem schlechten Gesamtzustand. Als Innenarchitekten entwickelten sie jedoch sofort eine Vision, wie das Gebäude einmal aussehen sollte.

„Schiefe Wände und individuelle Raumzuschnitte, kein Zimmer gleicht dem anderen. Sowa gibt's einfach nur in alten Gebäuden und das macht eben die Seele von so einem Objekt auch aus.“

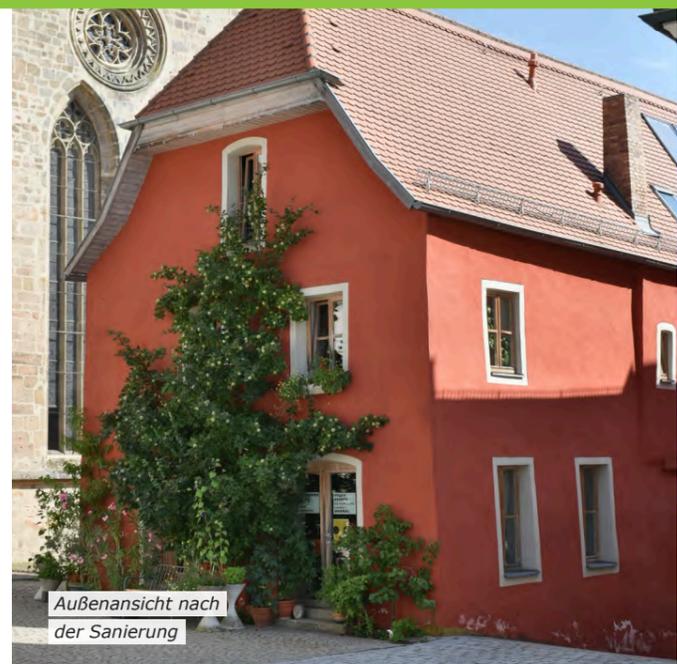


Bauherr  
Wolfgang Engel

# Wohnhaus in der Nabburger Altstadt

PROJEKT

Wohnen mitten in der Stadt mit kurzen Wegen und Blick ins Tal. Genau diesen Traum haben sich Wolfgang Engel und Elisabeth Troidl mit ihrem markanten roten Haus am Oberen Markt in Nabburg verwirklicht. Das denkmalgerecht sanierte Haus ist ein gutes Beispiel für modernes Wohnen im historischen Ortskern.



Außenansicht nach der Sanierung

FAKTEN



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

- Art des Gebäudes  **Wohnhaus**
- Baujahr  **vor 1420**
- Denkmalschutz  **ja**
- Baukosten  **ähnlich wie ein Neubau, nur ohne die Kosten für das Grundstück**
- Eigenleistung  **Planung, Arbeiten im Innenausbau**
- Bauzeit  **6 Jahre, Einzug nach 2 Jahren**
- Wohnfläche  **129 m<sup>2</sup>, Gewerblich genutzte Fläche: 50 m<sup>2</sup>**



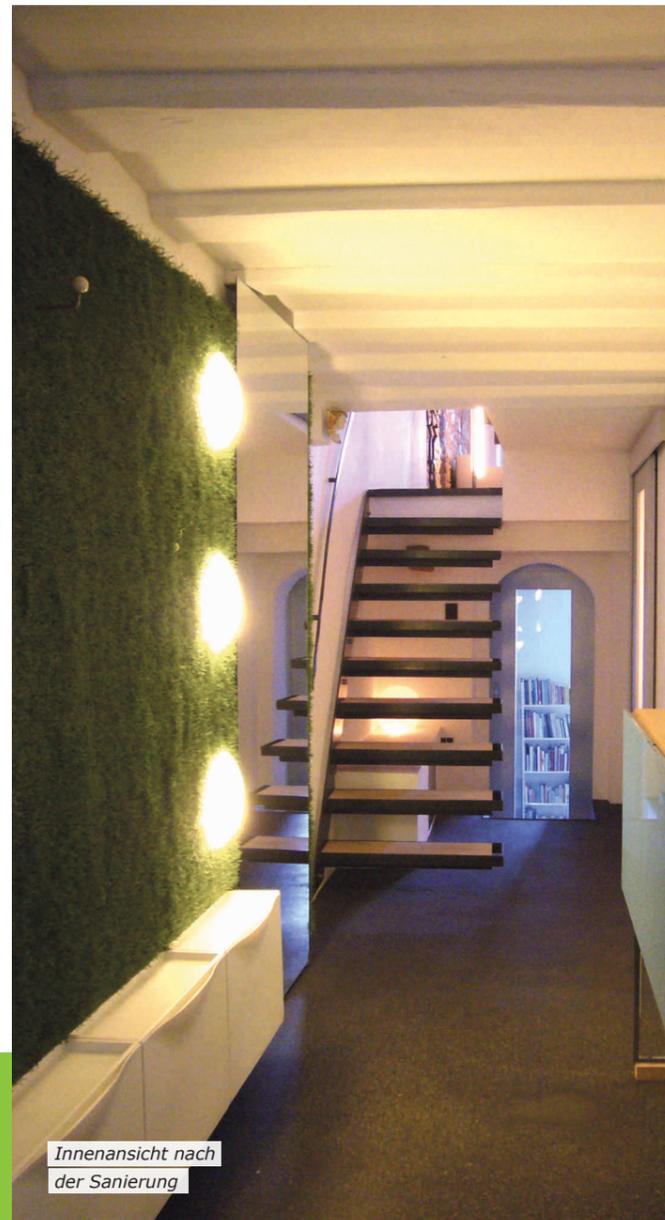
Außenansicht vor der Sanierung



Außenansicht vor der Sanierung

Nach reiflicher Überlegung und vielen Gesprächen mit Familie und Freunden entschlossen sie sich zum Kauf und unterschrieben noch im Dezember 2000 den Vertrag. Die Planung übernahm das Innenarchitektenpaar selbst, ebenso einige Vorarbeiten am Gebäude. Das Objekt wurde von Grund auf saniert. Das Paar versuchte bei der Sanierung so viel wie möglich zu erhalten, dennoch musste bis auf das Mauerwerk fast alles erneuert werden. Ein Großteil der Dach- und Deckenbalken konnte erhalten bleiben, bei den Fußböden gelang es nur in einem Raum, die alten Kiefernbohlen zu restaurieren. Das Dach wurde neu gedämmt, die Fassade verputzt, die Fenster erneuert und die Sanitär- und Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht.

Eine Herausforderung waren die Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. Statt der gewünschten Dachflächenfenster bestand das Denkmalamt auf Gauben, die Wolfgang Engel aus gestalterischen Gründen nicht verwirklichte. Die Folge ist, dass das Dachgeschoss etwas weniger lichtdurchflutet ist.



Innenansicht nach der Sanierung

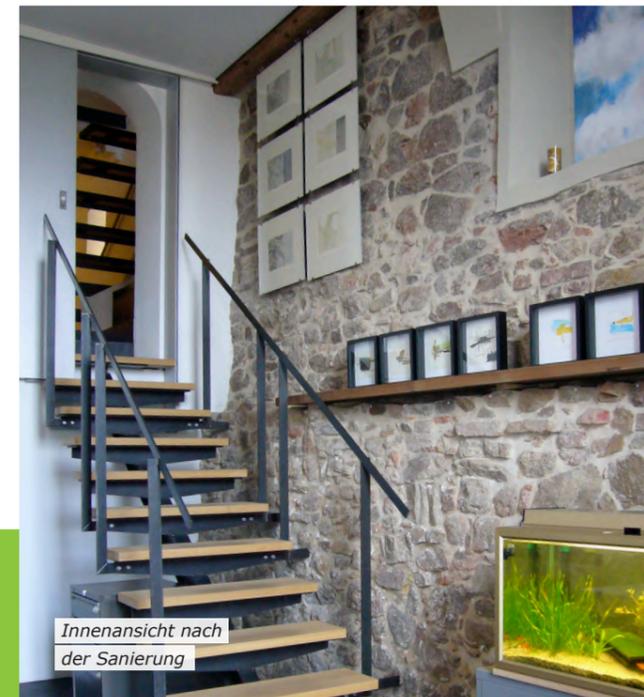
Aufgrund der Entfernung zu ihrem damaligen Wohnort Hamburg stellte die Bauphase eine große Herausforderung dar. Deshalb zog das Paar schnellstmöglich im Jahr 2002 auf die Baustelle. Ein Teil der Sanierung war zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen. Vieles fehlte jedoch noch, unter anderem die Türen. Im Jahr 2007 waren die Arbeiten im Wesentlichen abgeschlossen. Die letzte Baumaßnahme, nämlich der Anbau einer Terrasse, wurde 2024 abgeschlossen.

„Ein Leben im Neubaugebiet kann ich mir bis heute nicht vorstellen. Diese normierte Gestaltung und diese vielen Vorgaben allein für diese Parzellengröße schrecken mich ab. Da hab' ich es lieber ganz klein ohne Garten drum herum.“

Bauen in einem Neubaugebiet war für Frau Troidl und Herrn Engel nie eine Option. Sie lieben die gewachsene Struktur der Nabburger Altstadt und schätzen die kurzen Wege im Alltag. Die Lage hoch über Nabburg mit Blick ins Tal begeistert sie immer wieder. Dafür nehmen sie auch die kleine Grundstücksgröße und das Glockengeläut der Kirche gerne in Kauf.



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht vor der Sanierung

# Rechts- sichere Realisie- rung

Bei einem Bauvorhaben ist es wichtig, sich nicht nur von der kreativen Vision leiten zu lassen, sondern auch die rechtlichen Rahmenbedingungen am konkreten Vorhabenort zu berücksichtigen. Ein solides Fundament aus rechtlichen Kenntnissen kann dabei helfen, mögliche Stolpersteine zu vermeiden und sorglos mit der Planung zu beginnen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden zentrale Aspekte wie der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan und die Vorgaben des §34 BauGB erläutert, um einen klaren Überblick zu verschaffen. Es ist essenziell, sich frühzeitig mit diesen Themen auseinanderzusetzen. So kann sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben steht. Bei Unsicherheiten oder speziellen Fragen lohnt es sich, den Kontakt zu einem Bauamt vor Ort oder Architekturbüro zu suchen, um von deren Expertise zu profitieren. Gemeinsam lassen sich auch aus komplexen Herausforderungen neue Wohnräume realisieren – rechtssicher und entspannt.

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Liegt für den Bereich, in welchem das Vorhaben geplant ist, kein Bebauungsplan vor, so gelten die Vorgaben des Flächennutzungsplans, der eher allgemein einen Überblick über die beabsichtigten Nutzungsmöglichkeiten gibt und als eine Art „vorbereitende Planung“ zu sehen ist.



### KONTAKTPERSON

Örtliche Kommune

## BEBAUUNGSPLAN §30 BAUGB UND INNENBEREICH §34 BAUGB

§30 BauGB beschäftigt sich mit der Zulässigkeit von Bauprojekten innerhalb rechtsgültiger Bebauungspläne. Der Bebauungsplan ist ein zentrales Instrument der kommunalen Bauleitplanung und spielt eine entscheidende Rolle bei der Entwicklung und Gestaltung unseres Lebensraums. Er legt fest, wie Grundstücke innerhalb eines bestimmten Gebietes bebaut und genutzt werden dürfen. Liegt das Bauvorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, sind diese Vorschriften in jedem Fall zu beachten. Zu diesen Vorschriften können beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch Bauweise und Gestaltungsvorschriften zählen. Damit schafft er die Grundlage für eine geordnete und harmonische städtebauliche Entwicklung und gibt Rechtssicherheit.



### KONTAKTPERSON

Örtliche Kommune



§34 BauGB beschäftigt sich mit der Zulässigkeit von Bauprojekten innerhalb bebauter Stadt- und Ortsteile, in denen kein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert. Dieser Bereich wird oft als „Bauen im Innenbereich“ bezeichnet. Hier gelten folgende Grundprinzipien: Das Bauvorhaben muss sich in den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Zudem gilt das Gebot der Rücksichtnahme.

## BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist ein unentbehrliches Regelwerk, das die allgemeinen Anforderungen an Bauvorhaben in Bayern festlegt und dabei einen wichtigen Rahmen für Sicherheit, Funktionalität und die Lebensqualität in unseren Städten und Gemeinden bietet. Dazu gehören Abstandsflächen, Brandschutz, Statik und Barrierefreiheit. Insgesamt garantiert die Bayerische Bauordnung, dass Bauvorhaben in einem sicheren und strukturierten Rahmen ablaufen, der sowohl den individuellen Bedürfnissen der Bauherrinnen und Bauherren als auch den gemeinschaftlichen Ansprüchen der Nachbarschaft gerecht wird.



### KONTAKTPERSON

Örtliche Kommune

## DENKMALSCHUTZ

Neben den bereits aufgeführten rechtlichen Rahmenbedingungen gibt es bei Bestandsgebäuden auch weitere rechtliche Bestimmungen, wenn diese Gebäude denkmalgeschützt sind. Die zuständige Verwaltung kann Auskunft geben, ob ein Gebäude Denkmaleigenschaft besitzt. Der Denkmalschutz spielt eine entscheidende Rolle beim Bauen im Bestand, insbesondere wenn es um die Sanierung oder Umnutzung historischer Gebäude geht. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Denkmalschutz sollen nicht nur wertvolle Kultur- und Baudenkmäler erhalten, sondern auch deren historische Bedeutung und ästhetische Qualität bewahren. In Bayern sind diese Regelungen durch das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) festgelegt. Denkmalschutzrechtlich ist zu beachten, dass das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt und historische Bauteile geschützt werden.



### KONTAKTPERSON

Untere Denkmal-  
schutzbehörde,  
Landratsamt



Für mehr Informationen  
scannen Sie den QR-Code  
und besuchen Sie den  
Bayerischen Denkmal-Atlas.



In vielen Fällen gibt es Sonderabschreibungen und staatliche Förderprogramme, die Sanierungsarbeiten an denkmalgeschützten Gebäuden unterstützen. Diese Förderungen können nicht nur finanzielle Entlastung bringen, sondern auch den Anreiz erhöhen, in den Erhalt kulturellen Erbes zu investieren.

Insgesamt erfordert das Bauen im Bestand mit Blick auf Denkmalschutz ein hohes Maß an Sorgfalt, Kreativität und Fachkompetenz. Wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen beachtet und gleichzeitig die Chancen, die denkmalgeschützte Immobilien bieten, erkannt und genutzt werden, wird nicht nur das bauliche Erbe bewahrt, sondern auch lebendiger und ansprechender Lebensraum geschaffen, der für zukünftige Generationen von Bedeutung ist.

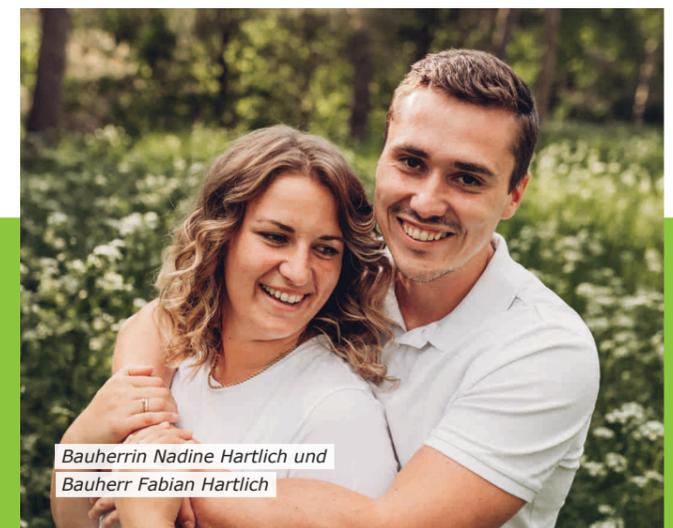


BESCHREIBUNG

**E**twas Eigenes in Schwarzenfeld, in der Nähe von Familie und Freunden, das war der Wunsch der Familie Hartlich. Ein Bestandsgebäude mit Charakter sollte es sein, kein klassischer Neubau. Die Suche innerhalb Schwarzenfelds gestaltete sich schwierig, denn das Angebot an Häusern und Grundstücken war begrenzt. Fündig wurden sie schließlich im Sommer 2021 in einer Reihenhaussiedlung aus den 1930er Jahren. Besonders attraktiv ist die Lage des Hauses direkt am Ortsrand von Schwarzenfeld mit Blick über Felder und Seen.

„Wir wollten von Anfang an kein Haus in einem klassischen Neubaugebiet, weil es im Bestand viel mehr Charme hat. Man versucht im Rahmen der Gegebenheiten sein Traumhaus zu verwirklichen.“

Das unsanierte Reihenhaus aus dem Jahr 1935 mit einer Wohnfläche von nur 80 m<sup>2</sup> war für die dreiköpfige Familie zu klein. Doch sie erkannten das Potenzial, das in dem Bestandsgebäude steckte und entschieden sich für das Reihenhaus. Mit einem Anbau wollte Familie Hartlich die Fläche verdoppeln und an moderne Wohnansprüche anpassen. Die Baugenehmigung wurde innerhalb weniger Monate erteilt, so dass im November 2021 mit dem Umbau begonnen werden konnte. Aufgrund der Vorgabe der Marktgemeinde, das bestehende Siedlungsbild zur Straße hin nicht zu verändern, entschied sich die Familie für einen Anbau auf der Rückseite des Gebäudes.



Bauherrin Nadine Hartlich und Bauherr Fabian Hartlich

## Reihenhaus in Schwarzenfeld

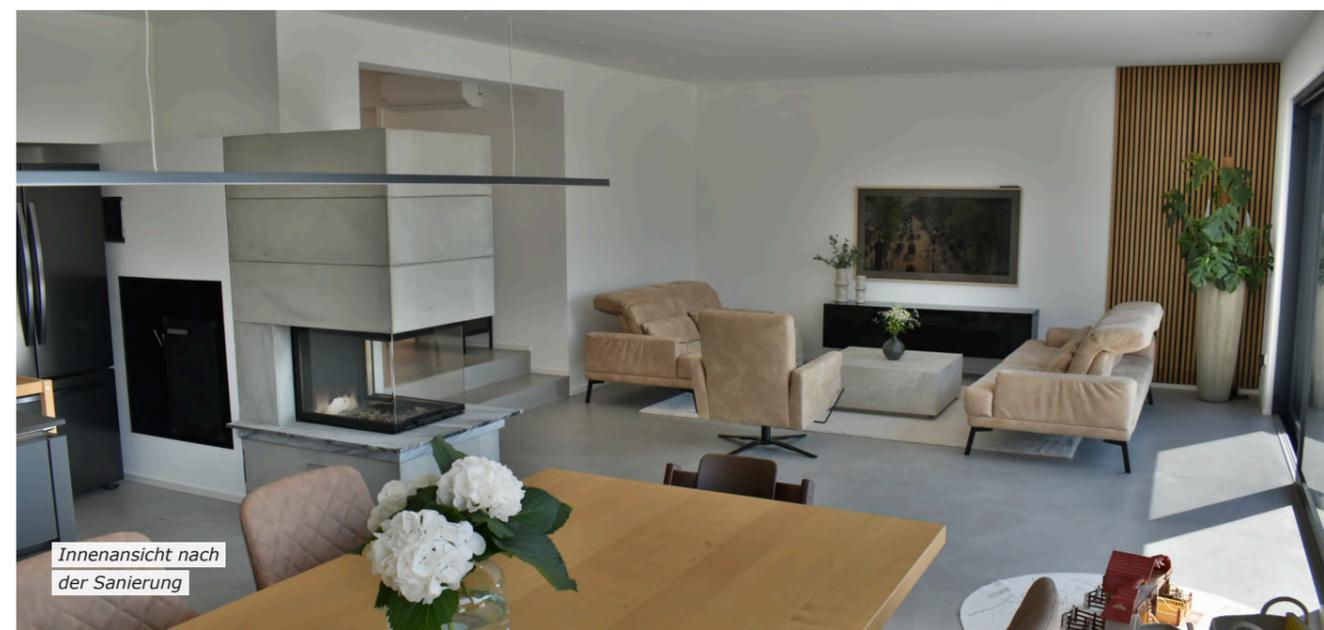
PROJEKT

Dass Bauen im Bestand nicht bedeutet, auf die ursprüngliche Wohnfläche des Hauses begrenzt zu sein, zeigt Familie Hartlich aus Schwarzenfeld mit ihrem modernen Umbau eines Reihenhauses aus den 1930ern. Durch einen rückwärtigen Anbau schaffen sie zusätzliche 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gestalten so ein modernes Zuhause in altem Bestand.



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

-  Art des Gebäudes **Reihenhaus**
-  Baujahr **1935**
-  Denkmalschutz **nein**
-  Baukosten **über 350.000 €**
-  Eigenleistung **Entkernung**
-  Bauzeit **10 Monate**
-  Wohnfläche **170 m<sup>2</sup>**



Innenansicht nach der Sanierung

FAKTEN



Außenansicht während der Sanierung

Der rückwärtige L-förmige Anbau vergrößert die Wohnfläche des Gebäudes auf 170 m<sup>2</sup> mit einer zusätzlichen Dachterrasse von 90 m<sup>2</sup>. Im Anbau befinden sich der Wohn- und Essbereich sowie die Küche. Im einstigen Hauseingang befindet sich nun das Schlafzimmer und im Bereich der ehemaligen Küche das Kinderzimmer. Von der Straßenseite ist der Anbau nicht sichtbar, lediglich die frisch sanierte, weiß verputzte Fassade sticht hervor.

Die Gesamtkosten für Erwerb und Sanierung entsprechen in etwa denen eines Neubaus. Auch die Individualität und Modernität des Gebäudes kann durchaus mit einem Neubau mithalten und erfüllt alle Wünsche der jungen Familie.



Außenansicht während der Sanierung

\* Der Begriff KfW 55 steht für einen bestimmten Wert der Energieeffizienz von Gebäuden. Die KfW-Bankengruppe vergibt Zuschüsse für den Bau und die Sanierung von Gebäuden, die bestimmte Energieeffizienzstandards erfüllen. Einer dieser Standards ist das KfW 55. Er beschreibt ein Gebäude, das nur 55 Prozent der Energie benötigt, die ein vergleichbarer Neubau nach den Höchstwerten der Energieeinsparverordnung (EnEV) benötigt. Diese KfW 55-Förderung ist im Januar 2022 ausgelaufen.



BESCHREIBUNG

Ein Architekt aus Schwandorf plante den An- und Umbau für die Familie. Eine befreundete Interior Designerin visualisierte den gesamten Innenausbau in 3D.

„Anhand der 3D Planungen konnten wir bereits vorab bei einem virtuellen Rundgang die Größe der Räume sehen und Änderungswünsche umsetzen.“

Die Sanierung veränderte das Gebäude von Grund auf. In Eigenleistung entkernten die Hartlichs das Haus und entfernten bis auf drei Außenwände alle Mauern. Anschließend waren Zimmerer, Maurer, Elektriker, Heizungsbauer, Verputzer und Maler auf der Baustelle. Zusätzlich nutzte die Familie die KfW 55-Förderung\* für die Sanierung zum Effizienzhaus. Dazu gehört auch die Beratung durch einen qualifizierten Energieberater.



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung

# Planung

In der konkreten Planungsphase werden die gesammelten Informationen und Zielsetzungen in detaillierte Baupläne umgesetzt. Dies umfasst sowohl die architektonische Gestaltung als auch die technische Ausführung. Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg dieser Phase ist die enge Zusammenarbeit mit einem Architektur- oder Planungsbüro. Idealerweise entsteht hier auch ein ausführlicher Bauzeitenplan, der die Abläufe der einzelnen Arbeitsschritte festhält. Zudem sollte diese Phase das Einholen notwendiger Genehmigungen sowie die Berücksichtigung von relevanten Bauvorschriften und Normen beinhalten.

Wichtig für eine gute Planung sind Weitsicht und Flexibilität. Gerade beim Bauen im Bestand kann es trotz guter Planung zu unvorhersehbaren Überraschungen kommen.

## VORSICHTIG RÜCKBAUEN/ ABRISSARBEITEN

Bei Bauvorhaben, die Abrissarbeiten erfordern, ist auch in diesem Schritt eine sorgfältige Planung und Ausführung unerlässlich. Vor Beginn der Abrissarbeiten muss die Statik geklärt, Sicherheitsvorkehrungen getroffen und die Entsorgung des Abfalls organisiert werden. Außerdem ist vorab bei dem zuständigen Bauamt oder der Gemeinde zu klären, ob für den Abriss eine Anzeige der Beseitigung notwendig oder diese verfahrensfrei ist. Der Abriss sollte unter Berücksichtigung von Lärm- und Umweltschutzvorschriften erfolgen. Außerdem sollten Rückbau- und Recyclingmöglichkeiten bedacht werden, vielleicht können Sie Materialien ja noch nachhaltig verwerten. Eine professionelle Durchführung der Abrissarbeiten sorgt dafür, dass die nachfolgenden Bauarbeiten sicher und effizient gestartet werden können.



*Besondere Vorsicht ist bei schadstoffbelasteter Bausubstanz geboten! Bauteile können beispielsweise mit Asbest, Formaldehyd oder PCB belastet sein.*

## KLIMA SCHÜTZEN- ENERGETISCH SANIEREN

Auch bei einem Umbau im Bestand oder einer Sanierung gibt es viele Möglichkeiten, Energieverluste zu stoppen, effizienter zu heizen und das Klima zu schonen. Energetische Sanierungen bieten die Möglichkeit, den Wert der Immobilie langfristig zu steigern und gleichzeitig Energiekosten entscheidend zu senken.

**Argumente für ihre persönliche Energiewende:**



### WERT DER IMMOBILIE STEIGERN

Unsanierete Immobilien lassen sich zunehmend schwerer vermieten oder verkaufen, da die Betriebskosten hoch sind. Eine energetische Sanierung erhöht den Marktwert des Gebäudes nachhaltig.



### WOHNERLEBNIS VERBESSERN

In den Wintermonaten bleiben die Räume angenehm warm, während sich die Wohnräume im Sommer nicht so schnell aufheizen.



### HEIZKOSTEN REDUZIEREN

Durch Fassadendämmung und moderne Heiztechnik können der Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten stark gesenkt werden.



### UMWELTSCHUTZ FÖRDERN

Durch die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes trägt man aktiv zum Schutz der Umwelt und des Klimas bei.

1

### BESTANDSAUFNAHME

Zunächst sollte eine umfassende Analyse des Gebäudes durchgeführt werden. Dazu gehören die Bewertung der bestehenden Bausubstanz, Heizungs- und Anlagentechnik, sowie der energetischen Eigenschaften wie Dämmung, Fenster und Türen.

2

### MASSNAHMENPLANUNG

Basierend auf der Bestandsaufnahme und den Empfehlungen des Energieberaters sollten konkrete Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Diese können die Verbesserung der Wärmedämmung, den Austausch von Fenstern, die Optimierung der Heizungsanlage oder die Installation erneuerbarer Energien umfassen.

3

### PRIORITÄTEN SETZEN

Es ist wichtig, die Maßnahmen nach ihrer Wirtschaftlichkeit und den möglichen Einsparungen zu priorisieren.

4

### FINANZIERUNG UND FÖRDERMITTEL

Informieren Sie sich über mögliche Fördermittel und finanzielle Unterstützungen, die für die energetische Sanierung zur Verfügung stehen. Finanzielle Anreize schaffen verschiedene Programme von Bund, Ländern und Kommunen.

5

### UMSETZUNG

Nachdem die Planung abgeschlossen und die Finanzierung gesichert ist, können die Sanierungsarbeiten in Auftrag gegeben werden. Hierbei ist es wichtig, qualifizierte Handwerker auszuwählen und die Baumaßnahmen regelmäßig zu überwachen.



## DENKMALSCHUTZRECHTLICHE VORGABEN BEACHTEN

Bei Gebäuden unter Denkmalschutz gelten für Eigentümerinnen und Eigentümer bestimmte Pflichten und Regelungen, die im Falle von baulichen Maßnahmen aber auch bei energetischen Sanierungen zwingend zu beachten sind. Baumaßnahmen am Denkmal bedürfen grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Bei Ensembledenkmalern ist ebenfalls die Gebäudehülle geschützt, so dass auch hier eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Die Maßnahmen einer energetischen Sanierung müssen immer individuell aufeinander abgestimmt werden.

## SMART HOME

Die Integration von Smart Home-Technologien eröffnet Möglichkeiten für ein modernes und komfortables Leben. Dies kann sowohl bei einem Neubau als auch – mit der richtigen Planung – bei einem Bestandsgebäude gelingen. Von intelligenten Heizungs- und Beleuchtungssystemen, bis hin zu Sicherheitstechnik, die über mobile Apps gesteuert wird; moderne Hausautomation kann den Alltag nicht nur bequemer, sondern auch energieeffizienter und sicherer machen. Smart Home-Komponenten steigern zudem auch den Wert Ihres Bestandsgebäudes erheblich.

Bei der Planung des Einbaus solcher Technologien ist es wichtig, die vorhandenen baulichen Strukturen frühzeitig zu berücksichtigen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. So lässt sich das volle Potenzial der Smart Home-Technologie ausschöpfen, ohne die vorhandene Substanz zu gefährden. Investieren Sie in die Zukunft und verwandeln Sie Ihr Zuhause in einen intelligenten Rückzugsort.



### PLANUNG

Durchführung einer energetischen Bewertung durch einen Energieberater ist immer der erste Schritt.



### HEIZUNG

Modernisierung oder Austausch des Heizsystems.



### DÄMMUNG

Dies beinhaltet u.a. die Dämmung von Dach, Außenwänden, Böden und Kellern.  
Hinweis: rechtliche Pflicht zur nachträglichen Dachdämmung §47 GEG.



### LÜFTUNG UND SOLARENERGIE

Installation von Lüftungsanlagen und erneuerbaren Energien (PV, Solarthermie), um den Energieverbrauch weiter zu optimieren.



### FENSTER

Austausch der Fenster gegebenenfalls mit Dämmungsmaßnahmen abstimmen.

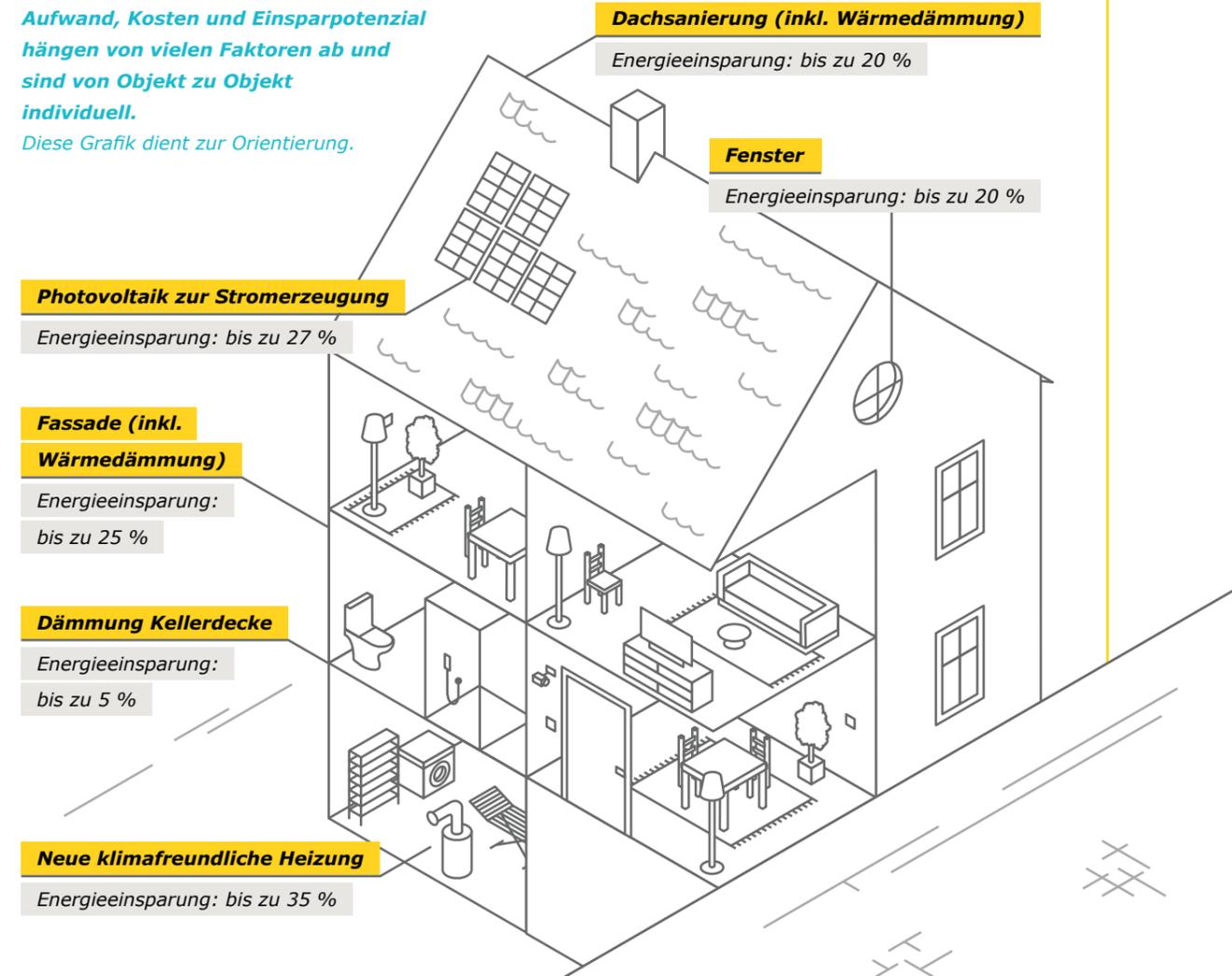


### SONNENSCHUTZ

Umsetzung geeigneter Sonnenschutzmaßnahmen, wie Rollläden frühzeitig in die Planung einbinden, Fensterläden und Markisen können im Nachgang angebracht werden.

Aufwand, Kosten und Einsparpotenzial hängen von vielen Faktoren ab und sind von Objekt zu Objekt individuell.

Diese Grafik dient zur Orientierung.





BESCHREIBUNG

**E**in Gebäude am Marktplatz von Burglengenfeld zu sanieren, das war schon lange der Traum von Ronald Traeger. Der 61-jährige hat bereits mehrere Denkmalsanierungen in Regensburg und Umgebung durchgeführt.

“„Die Altstadt von Burglengenfeld hat mir schon immer sehr gut gefallen, aber leider gab es bisher keine Möglichkeiten zum Kauf.“

Durch einen Zufall meldet sich 2021 ein befreundeter Architekt bei ihm und vermittelt ihm das Mehrfamilienhaus am Marktplatz von Burglengenfeld.

Zu diesem Zeitpunkt ist das Haus eine Ruine und steht seit Jahrzehnten leer. Doch Traeger erkennt das Potenzial des Gebäudes und erwirbt es. Angetrieben von dem Wunsch, das Stadtbild aktiv mitzugestalten und attraktive Altbauwohnungen zu schaffen, plante er gemeinsam mit einem Architekten eine möglichst originalgetreue Sanierung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1850 und war zu Beginn der Sanierung stark baufällig. In der Ladeneinheit im Erdgeschoss befand sich zuletzt ein Friseursalon.

“„Das Gebäude war eine Bruchbude.“



Bauherr  
Ronald Traeger

# Mehrfamilienhaus in Burglengenfeld

PROJEKT



Außenansicht nach der Sanierung

FAKTEN

Mit der Sanierung des stark baufälligen Mehrfamilienhauses im Ensemble des Burglengenfelder Marktplatzes hat Ronald Traeger sechs moderne Mietwohnungen im Stadtkern geschaffen. Das Objekt ist ein gutes Beispiel dafür, wie historische Bausubstanz erhalten und gleichzeitig modern und energieeffizient angepasst werden kann.

FAKTEN

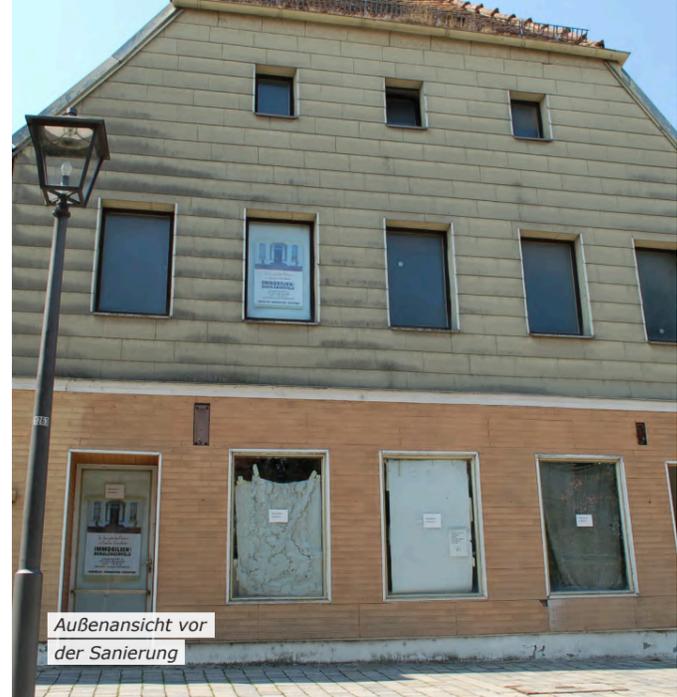


Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

-  Art des Gebäudes **Mehrfamilienhaus**
-  Baujahr **1850**
-  Denkmalschutz **Ensembleschutz**
-  Baukosten **ca. 2.000.000 €**
-  Eigenleistung **keine**
-  Bauzeit **2 Jahre**
-  Wohnfläche **446 m<sup>2</sup> auf 6 Wohnungen**

Unter der verblendeten Fassade war nicht zu erkennen, wie viel historische Bausubstanz noch erhalten war. Teile des Gebäudes waren eingestürzt, unter anderem war das Dach nicht mehr zu erhalten. Das gesamte Gebäude musste in zweijähriger Bauzeit kernsaniert werden. Dabei gingen Traeger und sein Team denkmalgerecht vor, auch wenn das Gebäude kein Einzeldenkmal ist. Sie versuchten, die alte Bausubstanz so weit wie möglich zu erhalten und gleichzeitig das Haus von Grund auf neu zu errichten. Die Sanierung des Dachstuhls gestaltete sich aufwendiger als zunächst angenommen. In einem anspruchsvollen Verfahren wurden alte und neue Balken kombiniert. Im Rahmen einer energetischen Qualifizierung wurde eine Luftwärmepumpe installiert, die erste ihrer Art in einem Mehrfamilienhaus in der Burglengfelder Innenstadt.

Als Erfolgsfaktor für die Sanierung sieht der Bauherr eine gute Planung des Vorhabens, vor allem in den ersten Leistungsphasen. Diese Vorplanung sowie später auch die Bauleitung und Koordinierung der verschiedenen Gewerke übernahm ein Architekt. Durch die Erfahrung Traegers und der beteiligten Handwerker, aber auch deren vertrauensvolle Zusammenarbeit, verlief die Bauphase weitgehend reibungslos.

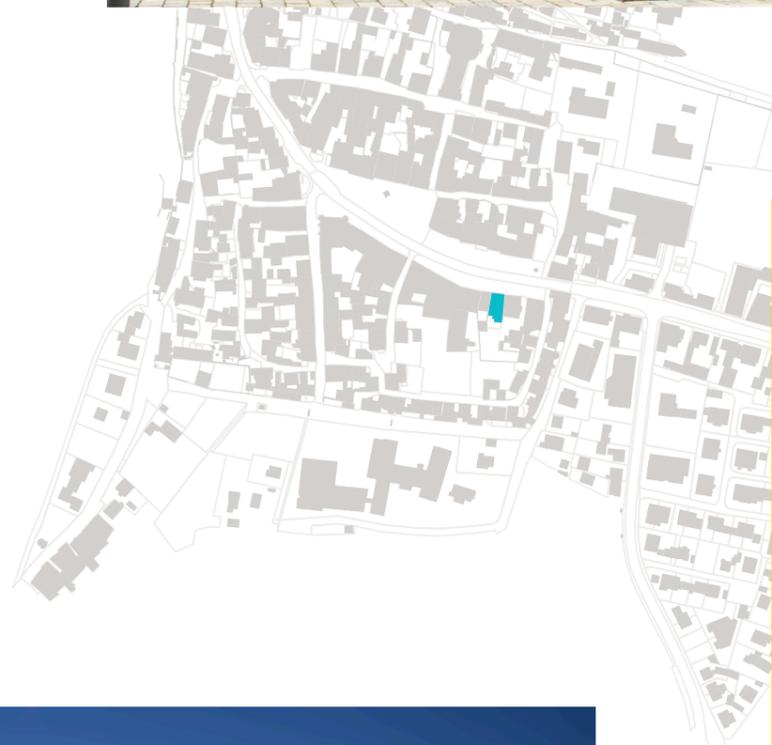


Außenansicht vor der Sanierung

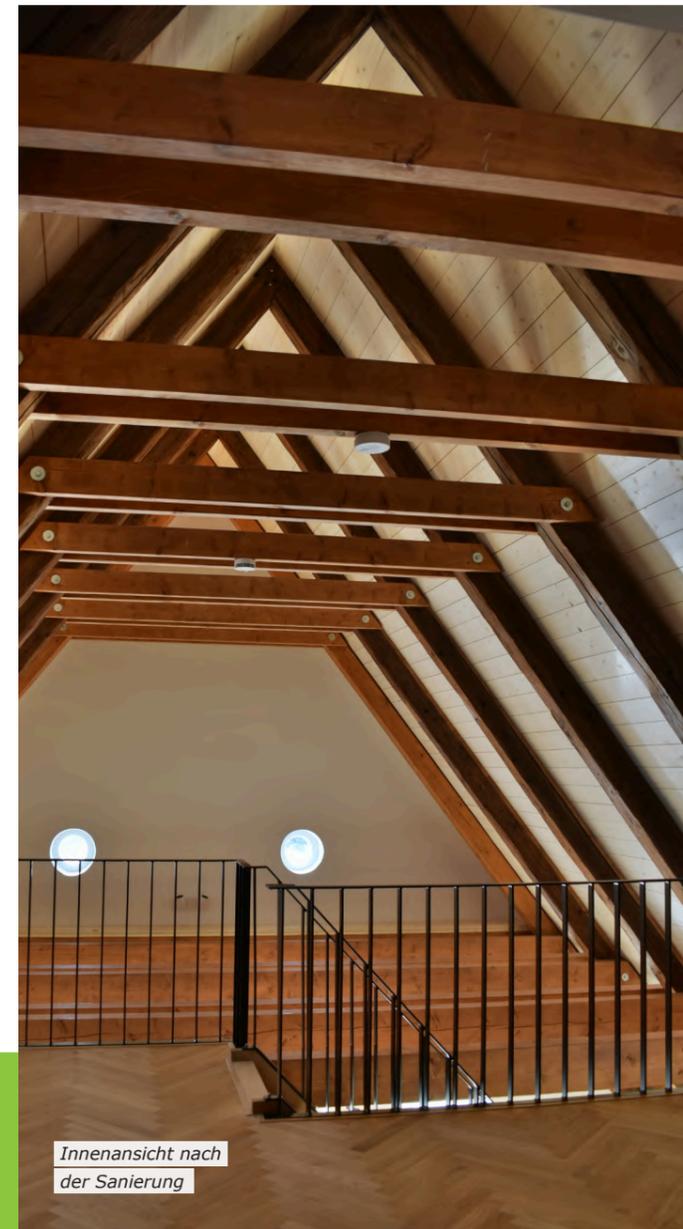


Innenansicht des Dachstuhls während der Sanierung

Fotos: Außenansicht vor der Sanierung und Innenansicht des Dachstuhls während der Sanierung: © Thomas Rieke, Mittelbayerische Zeitung



Außenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung

„Man braucht Handwerker, die wirklich Erfahrung haben. Sonst ist es für den Bauherrn emotional sehr anstrengend und letztendlich vielleicht noch viel teurer.“

Im Herzen von Burglengfeld wurde Wohnraum in sechs Wohneinheiten geschaffen. Mit einer Größe von 42-104 m<sup>2</sup> bieten die Wohnungen Platz für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Ansprüche. Auch im Erdgeschoss hat sich Herr Traeger gegen ein Ladengeschäft und für eine Wohnung entschieden. Er selbst ist mit der Sanierung zufrieden und erhält auch von der Stadt und den Bewohnerinnen und Bewohnern Zuspruch für das Projekt.

„Es war ja nie ein protziges Haus, es war ein Handwerkerhaus. Die Bestimmung des Gebäudes war es schon immer, Familien ein zu Hause zu geben. Jetzt bietet das Haus wieder Wohnraum im Herzen der Altstadt.“

# Weitblick und Flexibilität



## MASSNAHMEN KOMBINIEREN Z.B. BEIM ENERGETISCHEN SANIEREN

Weitblick und Flexibilität sind entscheidend für eine erfolgreiche Umsetzung von Bauvorhaben im Bestand. Besonders beim energetischen Sanieren lohnt es sich, verschiedene Maßnahmen miteinander zu kombinieren. Statt einzelne Aspekte isoliert zu betrachten, können durch eine ganzheitliche Planung Synergien genutzt werden, die sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile bieten. So kann beispielsweise die Dämmung von Wänden und Dächern Hand in Hand mit der Installation moderner Heizungs- und Lüftungstechnik gehen.

Oft verändern sich im Alter die Bedürfnisse und Möglichkeiten, sodass der Wohnraum anpassungsfähig sein sollte, um ein eigenständiges Leben zu ermöglichen. Bereits in jungen Jahren an diese Aspekte zu denken, kann entscheidend sein. Durch einfache Maßnahmen wie breitere Türen, schwellenfreie Zugänge oder ein durchdachtes Raumkonzept lassen sich Barrieren schon im Vorfeld reduzieren.

Diese vorausschauenden Vorkehrungen schützen nicht nur vor späteren, kostenintensiven Umbaumaßnahmen, sondern tragen auch dazu bei, das Zuhause zu einem Ort zu machen, der in jeder Lebensphase ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit bietet. So bleibt das Eigenheim über die Jahre hinweg ein Rückzugsort, der den eigenen Bedürfnissen gerecht wird – unabhängig von den Veränderungen, die das Leben mit sich bringt. Heute in eine lebendige Zukunft zu investieren sorgt dafür, dass das zu Hause stets ein Ort des Wohlbefindens bleibt.

### DENKEN SIE DARAN:

**Flexibilität in der Planung ist der Schlüssel zu einem nachhaltigen und langfristig erfolgreichen Bauvorhaben.**



## HEUTE SCHON AN MORGEN DENKEN: BARRIEREARMES BAUEN IM BESTAND

Die Planung eines barrierearmen Wohnraums ist eine vorausschauende Investition in die eigene Lebensqualität und Selbstständigkeit.

## Welche sinnvollen Maßnahmen gibt es?

- Die Einplanung von Badanschlüssen oder die Umsetzung von Badezimmern auf jeder Etage des Bauvorhabens steigert nicht nur den Wohnkomfort, sondern erhöht auch die Funktionalität des gesamten Hauses. Insbesondere in größeren Familien oder bei häufigen Übernachtungsgästen erleichtert ein weiteres Bad den Alltag erheblich und reduziert Warteschlangen am Morgen. Zudem erhöht sich der Wert der Immobilie, da moderne Käufer zunehmend Flexibilität und Komfort erwarten.

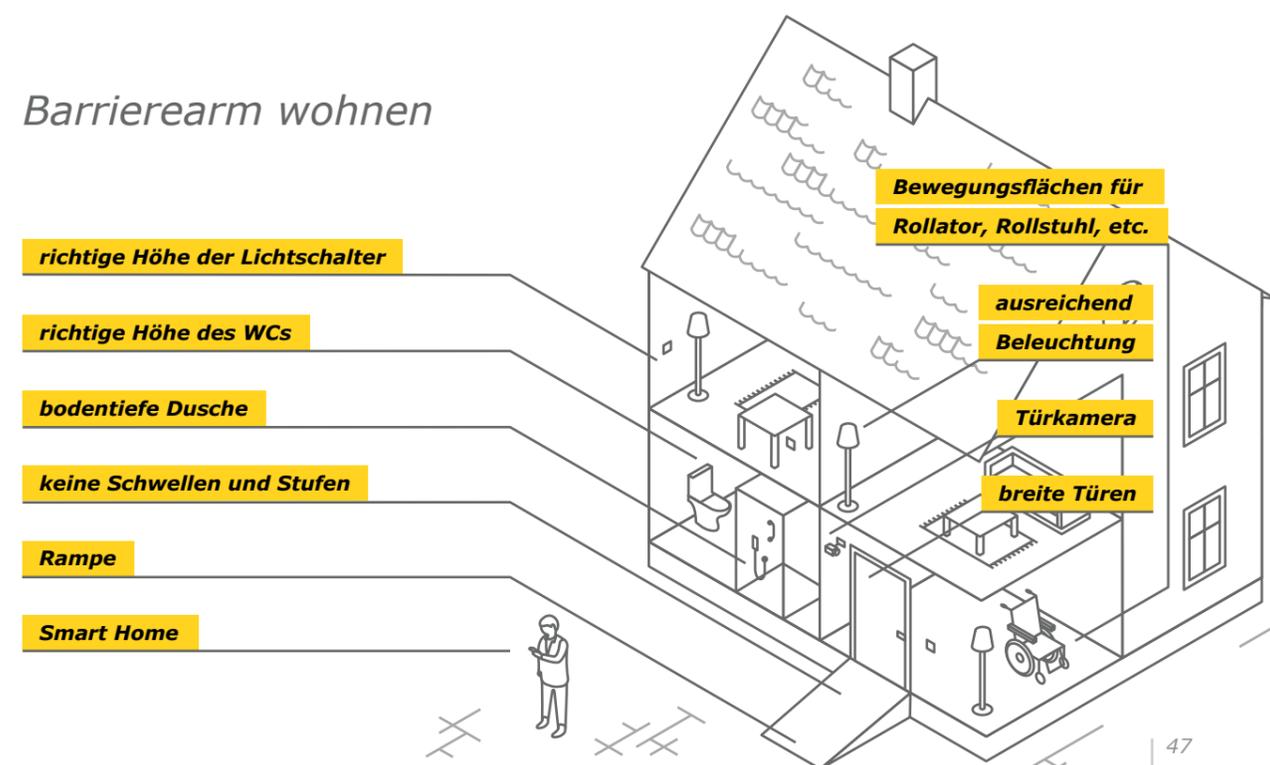
Mit Badezimmern auf jeder Etage wird ein durchdachtes Wohnkonzept geschaffen, das den Anforderungen verschiedener Lebenssituationen gerecht wird und langfristige Zufriedenheit garantiert. So kann beispielsweise das Haus später in zwei Wohnungen geteilt werden, so dass gegebenenfalls pflegende Angehörige einziehen können.

- Eine weitere wichtige Maßnahme ist der Einbau von breiteren, schwellenarmen Türen und Fluren. Viele ältere Häuser haben enge Türen, die den Zugang für Rollstühle oder Gehhilfen erschweren. Durch das Verbreitern von Türen kann nicht nur die Zugänglichkeit verbessert, sondern auch ein Gefühl von Raum und Freiheit geschaffen werden.
- Zusätzlich sollten Treppen in Bestandsgebäuden sorgfältig überarbeitet werden. Eine einfache Umgestaltung von Treppenhäusern kann später durch den Einbau von Treppenliften erfolgen. Dadurch ist es den Bewohnern möglich, in mehrstöckigen Gebäuden die oberen Etagen zu erreichen, ohne Treppen steigen zu müssen.

Gerade im Badezimmer ist Barrierefreiheit von großer Bedeutung. Bei der Planung von barrierefreien Duschen ist es essentiell, bereits heute stabile Bauuntergründe einzuarbeiten, um beispielsweise Haltegriffe sicher nachrüsten zu können. Diese Stabilität gewährleistet, dass die Haltegriffe auch im Alter eine verlässliche Unterstützung bieten, wodurch Sturzrisiken minimiert und die Sicherheit im Badezimmer erhöht werden.

- Auch die digitale Barrierefreiheit spielt eine Rolle in der Selbstständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Integration von Smart Home-Technologien kann den Alltag für Menschen mit Einschränkungen erheblich erleichtern. So können sprachgesteuerte Systeme installiert werden, die die Steuerung von Licht, Heizung und Sicherheit erleichtern.
- Nicht zu vergessen ist die Umgestaltung von Außenbereichen, wie Eingangsbereichen und Gärten. Die Schaffung von ebenen und gut begehbaren Wegen, das Pflanzen von niedrigwachsenden Sträuchern sowie der Einbau von Beleuchtungssystemen erhöhen die Sicherheit.

## Barrierearm wohnen





BESCHREIBUNG

**M**odernes Wohnen im Bestand - wie das geht, zeigen Caroline Schwarz-Weiß und ihr Mann Heiko Weiß aus Bruck in der Oberpfalz. Schon bevor das Paar das Gebäude aus den 60er Jahren erbt, wuchs der Wunsch nach einem Wohneigentum.

„Mein Mann und ich wünschten uns schon lange ein Eigenheim. Das zentral gelegene Haus meiner Großeltern hat sich dann angeboten, auch wenn uns anfangs noch die Vorstellungskraft fehlte.“

Im April 2021 begannen sie mit der Sanierung des Zweifamilienhauses im Zentrum von Bruck in der Oberpfalz. Das Objekt sollte grundlegend modernisiert und an ihre Wohnansprüche angepasst werden. Außerdem sollte sich das Haus auch nach der Sanierung in die Umgebung des Baugebiets aus den 60er Jahren einfügen.

Mit sehr konkreten Vorstellungen ging das Paar an die Sanierung. In der Planungsphase begleitete ein Architekt das Projekt.

„Um die Möglichkeiten des Bestandsgebäudes auszuschöpfen, setzten wir auf einen Architekten. Das würden wir auch anderen Bauwilligen empfehlen, da man als Fachfremder die Chancen, die Bestandsgebäude bieten, kaum abschätzen kann.“



Bauherr Heiko Weiß und Bauherrin Caroline Schwarz-Weiß

# Zweifamilienhaus in Bruck in der Oberpfalz

PROJEKT

**Bauen im Bestand – das bedeutet auch der Umgang mit den zahlreichen Baugebieten der 1960er bis 1980er. Ein sehr modernes und stilvolles Beispiel hierfür entstand in Bruck in der Oberpfalz mit der Sanierung eines Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1964.**



Außenansicht vor der Sanierung

FAKTEN



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

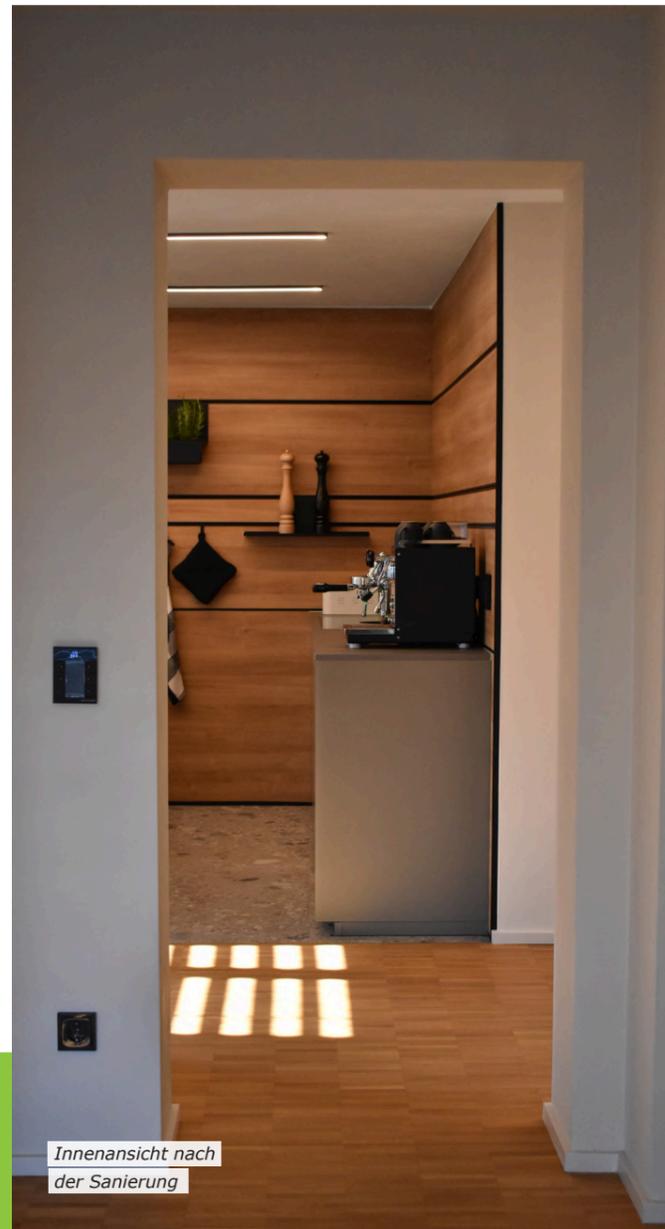
- Art des Gebäudes **\_\_\_ Zweifamilienhaus**
- Baujahr **\_\_\_ 1964**
- Denkmalschutz **\_\_\_ nein**
- Baukosten **\_\_\_ über 350.000 €**
- Eigenleistung **\_\_\_ Entkernung & Abriss, Unterstützung der Gewerke, Betonierung Treppe, Malerarbeiten, Fliesen legen, Dach verputzen**
- Bauzeit **\_\_\_ 3 Jahre**
- Wohnfläche **\_\_\_ 185 m² auf zwei Wohneinheiten**



Sanierung des Dachstuhls

Das Haus wurde vollständig entkernt und die Raumaufteilung verändert. Im Erdgeschoss entstand ein großer, offener Wohnraum zur sonnigen Südseite. Der alte Dachstuhl wurde abgerissen und neu aufgebaut. Elektrik, Wasserleitungen, Heizung, Fenster und Innenausbau wurden erneuert. Durch den Ausbau des Dachgeschosses mit einer großen Südgaube gewinnt das Haus zusätzliche Wohnfläche. Die vergrößerten Fensterfronten lassen mehr Licht ins Innere. Auch der alte Balkon wurde entfernt und durch einen neuen, größeren ersetzt. Viele Arbeiten erledigte das Paar in Absprache mit den Handwerkern selbst, so betonierten sie die Treppe eigenständig oder halfen den Heizungsbauern. Auch die Fliesen verlegten sie in Eigenleistung und übernahmen einen Teil der Malerarbeiten.

Viele Vorstellungen des Paares konnten umgesetzt werden, an anderer Stelle mussten die beiden jedoch Kompromisse eingehen.



Innenansicht nach der Sanierung

So war es leider nicht möglich, den Kellerabgang nach innen zu verlegen und auch die Treppe musste anders als ursprünglich geplant realisiert werden, da die Deckenstatik zu Beginn nicht korrekt begutachtet wurde. Die Deckenhöhe von 2,40m ist niedriger als sie es sich bei einem Neubau gewünscht hätten.

„Sicherlich setzt eine Sanierung mehr Kompromisse voraus als ein Neubau. Dennoch kann man sich selbst verwirklichen. Man wächst über sich hinaus und lernt neue Seiten an sich kennen.“

Individualität beim Wohnen spielt für das Paar eine große Rolle. Geprägt von dem Wunsch, sich ein Zuhause nach den eigenen Wünschen zu schaffen, entschieden sie sich beim Umbau für hochwertige Materialien. Auch eine Smart Home-Steuerung integrierte das Paar in ihr neues Zuhause. Nachhaltige Materialien und eine energieeffiziente Technik qualifizieren den Bestandsbau zum Effizienzhaus mit KfW 55 Standard, was eine Förderung über ca. 50.000,- Euro durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau ermöglicht.

Das Haus besteht nach wie vor aus zwei Wohneinheiten, die sowohl gemeinsam als auch getrennt genutzt werden können, so dass auch für die Zukunft eine gewisse Flexibilität in der Nutzung gegeben ist.



Smart-Home-Steuerung



Innenansicht nach der Sanierung

# Sicher finanzieren

Eine besonders interessante Frage lautet: Wie lässt sich das Bauvorhaben finanzieren? Für viele Menschen ist ein Eigenheim ein erreichbarer Traum, dennoch ist Vorsicht geboten, da hier beträchtliche Summen im Spiel sind – eine sorgfältige Planung ist daher von großer Bedeutung. Häufig entstehen vor allem gegen Ende der Bauzeit finanzielle Schwierigkeiten, weil die endgültigen Kosten die ursprüngliche Planung deutlich übersteigen. Eine realistische Finanzplanung, die von einem Fachmann geprüft wird, kann verhindern, dass es so weit kommt.

Starten Sie deshalb mit einer gründlichen Analyse Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben vergleichen. Unsere bereitgestellte Tabelle kann Ihnen hierbei als Orientierung dienen. Eine vollständige Erfassung aller relevanten Posten kann allerdings nicht garantiert werden, da diese von Person zu Person unterschiedlich sind.

Möglicherweise haben Sie bereits ein Haushaltsbuch geführt, um Ihren regelmäßigen Verbrauch im Blick zu behalten. Ziehen Sie von Ihren Einnahmen – beispielsweise aus Gehalt, Mieteinnahmen oder Kindergeld – die Ausgaben Ihres monatlichen Lebensunterhalts ab. Dabei ist es ratsam, großzügig zu kalkulieren, um Spielräume zu schaffen, falls unerwartete Engpässe auftreten. Unregelmäßige Einnahmen, wie beispielsweise das Urlaubsgeld, sollten Sie in Ihrer Planung außen vorlassen, da sie sich gut als finanzielle Reserve eignen.

Aus dieser Kalkulation ergibt sich Ihre monatlich tragbare Last, mit der Sie Ihre Baufinanzierung planen können. Da in den wenigsten Fällen das Eigenkapital allein ausreicht, werden Sie sich um die Beschaffung von Fremdfinanzierungen kümmern müssen, um eine Immobilie erwerben zu können. Informieren Sie sich über mögliche Fördermittel und Kredite – ziehen Sie auch staatliche Förderprogramme, die zum Beispiel speziell für energetische Sanierungen oder nachhaltiges Bauen existieren, in Betracht.

Eine Baufinanzierung ist in der Regel nur dann tragfähig, wenn sie mögliche Schwierigkeiten von Anfang an berücksichtigt. Daher sollten Sie gut vorbereitet sein, wenn Sie eine Baufinanzierung für Ihr Vorhaben im Bestand anfragen. Insbesondere für Bauwillige ohne Eigenkapital kann es schwierig sein, eine solide finanzielle Basis für die Baufinanzierung zu schaffen. Es ist ratsam, im Vorfeld eine gewisse Eigenkapitalquote anzusparen. Dies kann durch Sparverträge, anderweitig angesparte Gelder oder Werte wie Grundstücke und eigene Immobilien erfolgen. Idealerweise sollten mindestens 20 Prozent der benötigten Summe als Eigenkapital bereitstehen.

Bei der Baufinanzierung ist es sinnvoll, auf eine Mindestlaufzeit von zehn Jahren für die Zinsbindung zu achten. Zudem sollten mögliche staatliche Förderprogramme, wie die der KfW, in die Überlegungen einbezogen werden. Auch die Hausbank oder Bausparkasse weist in der Regel auf besonders attraktive Kreditkonditionen hin. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, dass potentielle Schwierigkeiten, wie Arbeitsplatzverlust oder gesundheitliche Probleme, durch entsprechende Versicherungen abgesichert werden.

Es ist ebenso zu beachten, dass Kreditanfragen kurzfristig bei der SCHUFA gespeichert werden, was die Bonität beeinträchtigen kann, falls eine Bank der Baufinanzierungsanfrage nicht zustimmt. Daher sollte das Gespräch mit der Bank sorgsam vorbereitet werden.



## FAMILIENPLANUNG

Integrieren Sie Ihre Familienplanung in den Finanzierungsprozess! Legen Sie den Finanzierungsplan so an, dass die monatlichen Raten auch mit nur einem Gehalt tragbar sind, falls ein Einkommen – etwa während einer Schwangerschaft oder der anschließenden Elternzeit – wegfällt.



## ANFALLENDE KOSTEN CHECKLISTE

### 1

#### GRUNDSTÜCKSKOSTEN

- Preis des Grundstücks:** Kosten für den Erwerb des Grundstücks, Makler
- Notar- und Grundbuchgebühren:** Kosten für die notarielle Beurkundung und Eintragung ins Grundbuch
- Grunderwerbsteuer:** Steuer auf den Erwerb des Grundstücks
- ggf. Erschließungskosten (falls notwendig):** Kosten für die Anbindung an Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme)

### 2

#### BAUKOSTEN

- Abbruch- und Entsorgungskosten**
- Rohbaukosten:**
  - Materialkosten
  - Arbeitskosten für den Rohbau
- weitere Bauleistungen:**
  - Kosten für Dacharbeiten
  - Kosten für Maurer- und Betonarbeiten
  - Trockenbaukosten
- ggf. Sanierungskosten (bei Bestandsgebäuden):**
  - Dämmung
  - Renovierungskosten (z.B. Fenster, Türen)
  - Energieberater

## Persönliche Leistungsbilanz

### 3 INNENAUSBAU

- Heizung:**  
Installation oder Sanierung von Heizsystemen
- Elektroinstallation:**  
Kosten für Licht und Steckdosen, ggf. Smart Home-Technologien
- Sanitärinstallation:**  
Kosten für Bad- und Küchenausstattungen
- Bodenbeläge:**  
Kosten für Fliesen, Parkett, Teppich etc.
- Wandgestaltung:**  
Farben, Tapeten, Putzarbeiten

### 4 AUSSENANLAGEN

- Garten- und Landschaftsbau:**  
Gestaltung und Pflege der Außenanlagen
- Einzelne Bauelemente:**  
Zäune, Terrassen, Zufahrten
- ggf. Garagen oder Carports**

### 5 PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSKOSTEN

- Architektenhonorare:**  
Kosten für Planung und Bauleitung
- ggf. Statikerhonorare:**  
Planung und Berechnung der Statik
- Genehmigungsgebühren:**  
Kosten für Baugenehmigungen und eventuell erforderliche Planungsänderungen

### 6 NEBENKOSTEN

- Finanzierungskosten:**  
Zinsen, Gebühren für die Baufinanzierung, ggf. Bereitstellungszinsen
- Versicherungskosten:**  
Bauherrenhaftpflichtversicherung  
Bauleistungsversicherung

### 7 UNVORHERGESEHENE KOSTEN

- Rücklagen:**  
Puffer für unerwartete Ausgaben (ca. 10-15% der Gesamtkosten)

### 8 SONSTIGE KOSTEN

- Umzugskosten:**  
Kosten für den Umzug in die neue Wohnstätte
- Einrichtungskosten:**  
Möbel und Dekoration zur Einrichtung des neuen Zuhauses

Betrag (monatlich) Ihre Werte

#### EINNAHMEN

Nettoeinkommen (Eltern)	4.000 €
Kindergeld (2 Kinder)	440 €
ggf. Mieteinnahmen	500 €
Sonstige Einnahmen	
<b>GESAMTEINNAHMEN</b>	<b>4.940 €</b>

#### AUSGABEN

Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Kleidung, etc.)	800 €
Miete	600 €
Finanzierungen oder Kredite (z.B. Kreditrate)	1.200 €
Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung, etc.)	300 €
Versicherungen (Hausrat, Haftpflicht, etc.)	150 €
Kinderbetreuung/Schule (Betreuung, Freizeit, etc.)	400 €
Verkehrskosten (ÖPNV, Auto, etc.)	200 €
Sonstige Ausgaben (Freizeit, Urlaub, etc.)	300 €
<b>GESAMTAUSGABEN</b>	<b>3.950 €</b>

#### MONATLICHE ERSPARNIS

Gesamteinnahmen	4.940 €
+ Ggf. Einsparung Miete	
- Gesamtausgaben	3.950 €
<b>= Verfügbarer Monatsbetrag</b>	<b>990 €</b>
( $\times 12 \times 100$ )	
÷ (Zinssatz in % + der Tilgungssatz in %)	
+ Eigenkapital	
+ Fördermittel	
<b>= MAXIMALE GESAMTKOSTEN</b>	

Diese Beispiele sind natürlich fiktiv und dienen nur als Orientierung. Es ist empfehlenswert, die eigenen Werte in die Leistungsbilanz und die Kostentabelle einzutragen, um eine realistische Übersicht über die persönliche Situation zu erhalten.

## Fördermöglichkeiten für private Bauherren im Landkreis Schwandorf

1

### KFW-FÖRDERBANK

#### *KfW-Wohneigentumsprogramm:*

Zinsgünstige Kredite für den Bau oder Kauf von Wohneigentum.

#### *Energieeffizient Bauen:*

Finanzierungshilfen für den Bau von KfW-Effizienz- und Passivhäusern.

#### *Energieeffizient Sanieren:*

Zuschüsse und Kredite für energetische Sanierungen bestehender Immobilien.

3

### LANDKREIS SCHWANDORF

#### *Kommunale Förderprogramme:*

Informationen über lokale Initiativen zur Förderung von Bauvorhaben in der Gemeinde können im Rathaus erfragt werden.

2

### BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR

#### *Wohneigentumsförderung:*

Zuschüsse und Darlehen für den Bau oder den Erwerb von Wohneigentum in bestimmten finanziellen Rahmenbedingungen.

#### *Zuschüsse für den barrierefreien Umbau:*

Finanzielle Unterstützung für Maßnahmen zur Barrierefreiheit in privaten Wohnräumen.

4

### ENERGIEBERATUNGEN

#### *Energieberatung der Verbraucherzentrale:*

Kostenlose Energieberatung für Bauherren zur Optimierung der energetischen Effizienz ihrer Neubauten oder Sanierungen.

#### *Förderprogramme für erneuerbare Energien:*

Zuschüsse und Programme zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaik oder Solarthermie.

5

### BAFA (BUNDESAMT FÜR WIRTSCHAFT UND EXPORTKONTROLLE)

#### *Förderung von Energieeffizienz:*

Unterstützung für Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz in bestehenden Gebäuden.

6

### REGIONALFÖRDERPROGRAMME

Diverse regionale und landesbezogene Programme zur Stärkung des ländlichen Raums, die auch den Bau und die Sanierung von privaten Wohnimmobilien unterstützen können wie z.B. laufende Dorfentwicklungsverfahren oder städtebauliche Sanierungsprogramme.

Es ist ratsam, sich an die jeweiligen Institutionen oder Beratungsstellen zu wenden, um individuelle Informationen und persönliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

#### HINWEISE ZUM THEMA FÖRDERUNG

- **BERATUNG DURCH LOKALE BANKEN UND SPARKASSEN:**  
Diese Institutionen bieten oft eigene Programme oder unterstützen Sie bei der Beantragung von Fördermitteln.
- **ONLINE-RECHERCHE UND INFORMATIONSANGEBOTE:**  
Websites wie die der KfW oder des Bayerischen Staatsministeriums bieten umfassende Informationen zu aktuellen Förderprogrammen.

Bei der Beantragung von Förderungen für Ihr Bauvorhaben gibt es einige wichtige Punkte zu beachten:



#### MASSNAHMEN, DIE GEFÖRDERT WERDEN KÖNNEN

Welche spezifischen Maßnahmen förderfähig sind, gilt es bereits im Vorfeld abzuklären. Dies kann energetische Sanierungen, Neubauten nach bestimmten Effizienzstandards, die Installation von erneuerbaren Energien (z.B. Solarthermie), oder barrierefreie Umbaumaßnahmen umfassen.



#### ZEITPUNKT DER ANTRAGSTELLUNG

In der Regel muss der Förderantrag vor Beginn der geplanten Maßnahmen gestellt werden. Eine rückwirkende Beantragung ist in den meisten Fällen nicht möglich, daher sollten alle erforderlichen Anträge rechtzeitig eingereicht werden, um einen Anspruch auf Förderung zu sichern. Außerdem ist zwingend darauf zu achten, ob der Projektbeginn vor Erhalt des Bewilligungsbescheids erfolgen darf.



#### ERFÜLLUNG DER ANFORDERUNGEN

Um Fördermittel zu erhalten, müssen oft bestimmte Anforderungen erfüllt werden. Dazu gehört möglicherweise die Beauftragung eines qualifizierten Energieberaters, der bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen zur Seite steht und die Anforderungen der Förderstellen kennt.



#### NOTWENDIGE UNTERLAGEN

Es ist sicherzustellen, dass alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise bei der Antragstellung vorgelegt werden. Dazu gehören oft Nachweise über die geplanten Maßnahmen, Kostenvoranschläge und gegebenenfalls auch Gutachten.



#### FRISTEN UND RÜCKMELDUNGEN

Auf Fristen für die Antragstellung und die Entscheidungsfindung der Förderstellen ist zu achten. Zudem können mögliche Rückmeldungen oder Auflagen mit der Förderung verbunden sein.

**Eine sorgfältige Planung und rechtzeitige Antragstellung sorgen dafür, dass die Vorteile der Förderungen genutzt werden können und das Bauvorhaben in der gewünschten Form verwirklicht werden kann.**

## Zusammenfassung Finanzierung, Kosten und Fördermöglichkeiten



#### FINANZIERUNG

- Eigenkapital/monatliche mögliche Kreditraten/Sondertilgungen
- Kredit bei Bank/Finanzinstitut
- Förderprogramme
- Eigenleistung



#### WELCHE KOSTEN WERDEN ANFALLEN

- Grundstückskosten
- Baukosten
- Innenausbau
- Außenanlagen
- Planungs- und Genehmigungskosten
- Nebenkosten
- Unvorhersehbare Kosten
- Sonstige Kosten



#### FÖRDERMÖGLICHKEITEN

- KfW-Förderbank
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- BAFA
- Kommunale Zuschüsse
- Energieberatungen
- Regionalförderprogramme

#### Was gibt es zu beachten?

- Welche Maßnahmen können gefördert werden?
- Wann muss der Förderantrag gestellt werden? (Vor Maßnahmenbeginn?)
- Welche Anforderungen sind für die Förderung zu erfüllen? (z.B. Energieberater)
- Welche Unterlagen werden benötigt?
- Fristen und Rückmeldungen





BESCHREIBUNG

Die Hofstelle mitten in Söllitz stand 20 Jahre leer. Nach dem Tod des Besitzers, dem Großonkel Konrad Wilnauer, stand das Gebäude mehrere Jahre zum Verkauf. Als dann der Vater von Karin Wilnauer plötzlich verstarb, entschied sie sich kurzerhand das Geburtshaus ihres Vaters der Erbgemeinschaft abzukaufen und zu sanieren.

„Ein Altbau bringt eine Geschichte mit, die man dann weiterschreiben darf. Es macht uns stolz, dem Haus meiner Vorfahren wieder neues Leben einhauchen zu dürfen.“

Das Wohngebäude des Hofes wurde um 1950 errichtet, die Nebengebäude sind deutlich älter. Der Hof samt alter Eiche im Garten besticht durch seine Lage mitten im Ort und dennoch mit weitem Blick über die Landschaft.

Am Beginn der Sanierung stand die Bewertung der Bausubstanz und der Sanierungsmöglichkeiten mit Hilfe des Energieberaters und Baubiologen. Schnell wurden die fünf Gewerke (Zimmerer, Mauerer, Elektriker, Heizung/Sanitär und Schreiner) in die Planung einbezogen. Von Vorteil war die Erfahrung der Handwerker im Bereich der Altbausanierung. Bereits erfolgreich abgeschlossene Projekte konnten besichtigt werden, um eine genauere Vorstellung der geplanten Umsetzung zu erlangen.



Bauherrin  
Karin Wilnauer

## Hofstelle in Söllitz

PROJEKT

Welche Möglichkeiten in einer verlassenen Hofstelle stecken, zeigt sich in Söllitz. Entgegen dem Gutachten haben sich Karin Wilnauer und Josef Käs gegen den Abriss und für die Sanierung entschieden und erhalten dafür viel Zuspruch und Unterstützung aus der Dorfgemeinschaft.



FAKTEN

Nebengebäude vor der Sanierung



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

-  Art des Gebäudes **Hofstelle**
-  Baujahr **1950, Nebengebäude 1937**
-  Denkmalschutz **nein**
-  Baukosten **zwei Drittel Eigenleistung, ein Drittel Fördergelder**
-  Eigenleistung **Entkernen bis zum Rohbau, Innenausbau: Restaurierung der Türen und Treppen, Bodenverlegung, Malerarbeiten, Hofgestaltung außen: Pflasterarbeiten und Bepflanzung**
-  Bauzeit **3 Jahre**
-  Wohnfläche **310 m<sup>2</sup>**

Nach der Konzeptplanung wurden die Förderanträge beim ALE (Amt für ländliche Entwicklung), bei der KfW und der BaFa eingereicht. Ohne die Fördermittel wäre der Erhalt der Hofstelle in dieser Form nicht finanzierbar gewesen.

Eine weitere Hürde war die Beantragung der Nutzungsänderung vom landwirtschaftlichen Betrieb zum Wohn- und Nebengebäude. Ein Brandschutzkonzept und Eingabepäne mussten erstellt werden. Abrissgenehmigungen, statische Überprüfungen und das Einverständnis der angrenzenden Nachbarn mussten eingeholt werden. Erst dann konnte es losgehen.

Der Hof wurde in Eigenleistung in einem Jahr entkernt, bevor es mit Hilfe der Handwerker an die Sanierung ging. Im zweiten Baujahr wurde das Nebengebäude nahezu komplett erneuert. Eine Bodenplatte eingezogen, morsche Balken ersetzt und komplett neu verschlagen, bietet es nun Raum für Heizung, Werkstatt, Garagen und einen Yogaraum. Im dritten Jahr wurde das Wohnhaus von den Grundmauern auf energetisch saniert. Zwei Wände wurden entfernt, damit ein großer Wohn- und Essraum entstehen konnte. Der Rest des Hauses wurde von der Aufteilung erhalten. Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoß mit den freigelegten Balken.



Nebengebäude während der Sanierung



Innenansicht während der Sanierung

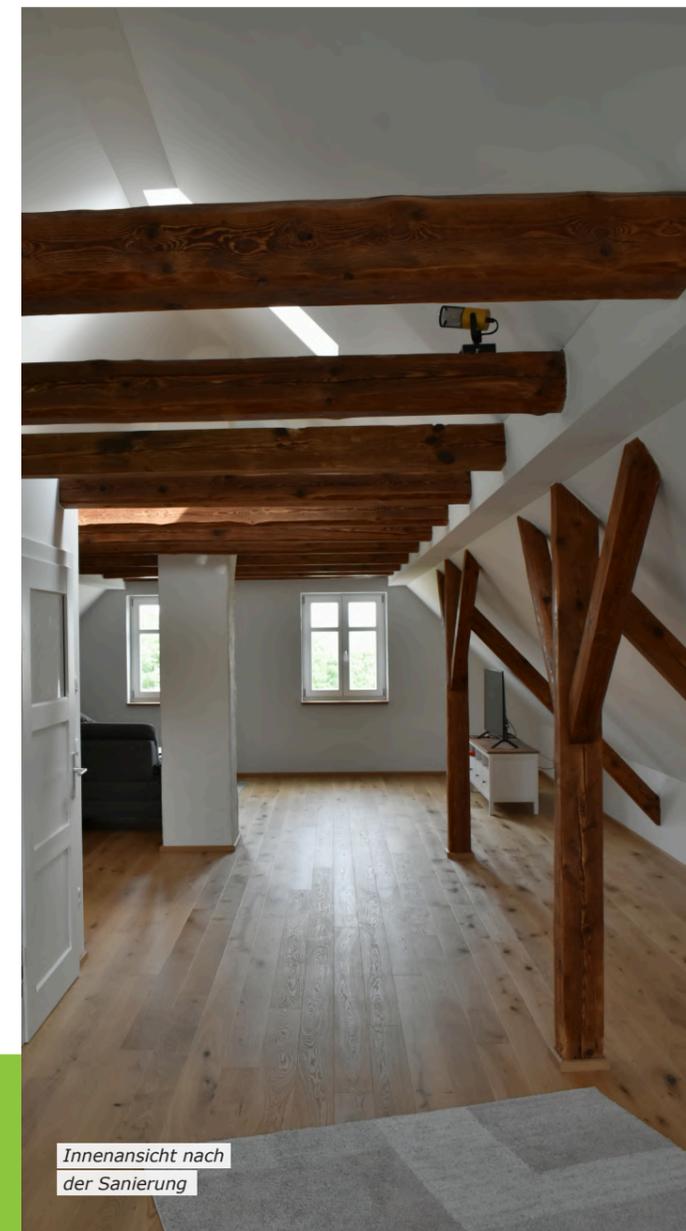


„Ohne die vielen helfenden Hände von Freunden und Bekannten und vor allem aus dem Dorf, wären wir heute nicht soweit.“

Auch wenn noch lange nicht alles fertiggestellt ist und die gesamte Sanierung in eine krisenhafte Zeit fiel, haben es Karin Wilnauer und Josef Käs nicht bereut. Nach drei Jahren sind sie angekommen. Dankbar für ihr wunderschönes Zuhause und dankbar für die Offenheit der Dorfbewohner, sie aufzunehmen.



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung

# Umsetzung sinnvoll planen

Bei der Umsetzung arbeiten Architektur- und Ingenieurbüros sowie Handwerksbetriebe und Behörden eng zusammen. Ihre Planungen werden Schritt für Schritt in die Realität umgesetzt. Die haustechnischen Installationen, wie Sanitär, Elektro und Heizung, werden ebenfalls während dieser Phase integriert. Der Bauablauf wird koordiniert und dafür Sorge getragen, dass die Rahmenbedingungen (Kosten, Zeit) eingehalten werden. Eine gute Ausführung ermöglicht ein gemeinsames Vorgehen aller Gewerke. Ihre eventuelle Eigenleistung sollte sinnvoll integriert werden, damit der zeitliche Ablauf nicht aus dem Rahmen gerät.

Dabei ist es Ihnen überlassen, ob wirklich alle Maßnahmen in einem Rutsch durchgeführt werden oder ob das Vorhaben in mehreren Abschnitten umgesetzt wird.



## VORTEILE

- **Kostenersparnis durch Eigenleistung**  
Einer der offensichtlichsten Vorteile von Eigenleistungen ist die potenzielle Reduzierung der Baukosten. Viele Handwerksleistungen, wie zum Beispiel das Streichen von Wänden, das Verlegen von Bodenbelägen oder einfache Trockenbauarbeiten, können selbst durchgeführt werden. Durch die Übernahme solcher Aufgaben lassen sich die Lohnkosten, die oft einen beträchtlichen Teil des Gesamtbudgets ausmachen, erheblich senken.
- **Motivation und Zufriedenheit**  
Darüber hinaus hat die Eigenleistung auch psychologische Vorteile. Die aktive Teilnahme am Bauprozess schafft ein Gefühl von Zugehörigkeit und Zufriedenheit. Man fühlt sich nicht nur stärker mit dem Zuhause verbunden, sondern auch mit dem gesamten Prozess. Das Wissen, dass man selbst einen Beitrag zur Verwirklichung der Wohnträume geleistet hat, steigert die Wohnzufriedenheit nach der Fertigstellung erheblich.



## GRENZEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- **Fehlende Fachkenntnisse:**  
Komplexe bauliche Maßnahmen oder Arbeiten, die spezifisches Fachwissen benötigen – wie Elektroinstallationen oder Sanitärarbeiten – müssen von qualifizierten Handwerkern durchgeführt werden. Hier kann es zu gefährlichen Situationen oder erheblichen Folgewirkungen kommen, wenn Arbeiten unsachgemäß ausgeführt werden.
- **Fehleinschätzung der eigenen Fähigkeiten:**  
Es ist wichtig, die Grenzen der Eigenleistung zu erkennen. Oftmals sind die anfallenden Arbeiten aufgrund mangelnder Fachkenntnisse mit größerem Aufwand verbunden. Zudem stehen meist keine benötigten Spezialwerkzeuge/-maschinen zur Verfügung, deren Anschaffung als Kostenfaktor nicht berücksichtigt wird. Wird dann noch mehr Zeit benötigt, als ursprünglich eingeplant, verschieben sich die Arbeiten der nachfolgenden Gewerke nach hinten. Eine realistische Selbsteinschätzung hilft Frust und Überforderung zu vermeiden.
- **Keine Gewährleistung:**  
Bei der Durchführung von Arbeiten in Eigenleistung besteht auch das Risiko, dass Gewährleistungsansprüche eingeschränkt werden, insbesondere, wenn Arbeiten unsachgemäß ausgeführt werden.

Selbst verursachte mögliche Mängel fallen nicht unter die Gewährleistung des beauftragten Handwerkers. Daher ist es ratsam, Eigenleistungen nur in Bereichen durchzuführen, in denen man über ausreichende Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Eigenleistung beim Bauen im Bestand zahlreiche Vorteile mit sich bringen kann. Man kann teilweise eine deutliche Kostenersparnis erreichen und fördert im Idealfall ein erhöhtes Maß an innerer Zufriedenheit. Eine bewusste und durchdachte Eigenleistung kann entscheidend dazu beitragen, dass das Bauvorhaben nicht nur wirtschaftlich erfolgreich ist, sondern auch zu einem echten Zuhause wird.

## HINWEIS ZU EIGENLEISTUNGEN: VERSICHERUNG FÜR HELFER

**Werden im Rahmen eines Bauvorhabens im Bestand Eigenleistungen erbracht und dabei Helferinnen oder Helfer einbezogen, ist es äußerst wichtig, eine entsprechende Versicherung abzuschließen. Diese schützt sowohl Sie als auch Ihre Helfer im Falle von Schäden oder Verletzungen, die während der Hilfsarbeiten auftreten könnten. Eine geeignete Versicherung stellt sicher, dass Sie im Schadensfall abgesichert sind und mögliche finanzielle Forderungen abgewendet werden können. Schützen Sie Ihre Helfer und sich selbst, indem Sie rechtzeitig für die passende Versicherung sorgen – Sicherheit steht immer an erster Stelle!**

## WOHNGESUNDHEIT UND KOMFORT BEIM BAUEN IM BESTAND: DER SCHLÜSSEL ZU EINEM GESUNDEN ZUHAUSE

Beim Bauen im Bestand besteht die wunderbare Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch gesundheitsfördernd ist. Ein gesundes Raumklima spielt dabei eine zentrale Rolle: Schadstoffgeprüfte Bauweisen und die Verwendung ökologischer Baumaterialien sorgen für eine Luftqualität, die das Wohlbefinden der Familie nachhaltig unterstützt. Gesunde Bodenbeläge und wandlungsfähige Wandfarben sind nicht nur schön, sondern bieten auch gesundheitliche Vorteile, indem sie Schadstoffe minimieren und die Regulierung der Luftfeuchtigkeit unterstützen.

Zusätzlich kann eine baubiologische Beratung wertvolle Hinweise geben und helfen, schädliche Materialien zu vermeiden. In die Gesundheit des Wohnraums zu investieren schafft eine Umgebung, die nicht nur einladend ist, sondern auch zu einem harmonischen und gesunden Lebensstil beiträgt. Das Zuhause wird so zu einem Ort der Erholung und des Wohlbefindens – ein Raum, in dem sich alle rundum wohlfühlen können.



## PFLEGE EINES NEUEN ZUHAUSES: LANGFRISTIGE WERTERHALTUNG UND WOHLBEFINDEN

Die Pflege eines neu geschaffenen Bauvorhabens ist entscheidend, um dessen Wert langfristig zu sichern und das Wohlbefinden im eigenen Zuhause zu gewährleisten. Regelmäßiges und richtiges Lüften ist eine simple, aber essentielle Maßnahme, um ein gesundes Raumklima aufrechtzuerhalten und Feuchtigkeitsansammlungen sowie Schimmelbildung vorzubeugen. Zudem sollte die Instandhaltung und Pflege aller baulichen Elemente, von der Fassade bis hin zu den Sanitäreinrichtungen, nicht vernachlässigt werden.

Auch die Einplanung von Reinvestitionen erhöht den Wohnkomfort und reduziert den Energieverbrauch nachhaltig. Eine vorausschauende Wartung sorgt dafür, dass kleinere Schäden frühzeitig erkannt und behoben werden, bevor sie sich zu kostspieligen Reparaturen entwickeln. So bleibt das Zuhause nicht nur in einem Top-Zustand, sondern auch ein Ort, an dem man sich rundum wohlfühlen kann.





BESCHREIBUNG

2013 übergab Michaela Gottmeiers Vater ihr sein Elternhaus in Stadlern an der bayerisch-böhmischen Grenze. Bis Mitte der 1980er Jahre hatte ihre Oma in dem Haus gewohnt, seitdem stand das Haus leer. Es gab keine baulichen Veränderungen an dem Gebäude, was die denkmalgerechte Sanierung erleichterte.

„Es war schon immer mein Traum, das alte Haus, in dem früher meine Oma gelebt hat, herzurichten, weil mir das Haus sehr gut gefällt. Ich habe erkannt, dass das Haus großes Potential hat, obwohl es viele Jahre leer stand.“

Das für die Region typische Böhmerwaldhaus ist ein Baudenkmal, welches vor 1820 erbaut wurde. Bei der Sanierung wurden Dachbalken aus dem 16. Jahrhundert entdeckt.

Nach der Überlassung des Hauses wurde es zunächst unter Mithilfe der Familie und Freunden entrümpelt und in überwiegender Eigenleistung bis auf die Grundmauern zurückgebaut.

Sie selbst ist Architektin, jedoch nicht im Bereich Denkmalpflege tätig, weshalb sie sich einen denkmalerefahrenen Kollegen mit ins Boot geholt hat. Ziel war eine behutsame Instandsetzung des Waldlerhauses in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz.



Bauherrin  
Michaela Gottmeier

## Böhmerwaldhaus in Stadlern

Wie eine gute Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege funktionieren kann, zeigt Michaela Gottmeier bei der Sanierung ihres Böhmerwaldhauses. Das Baudenkmal ist ein gutes Beispiel dafür, wie mit einem denkmalerefahrenen Architekten, engagierten Handwerkern und einer engen Zusammenarbeit mit den Behörden durch eine behutsame Instandsetzung ein wahres Schmuckstück entstehen kann.



Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

- Art des Gebäudes  Böhmerwaldhaus
- Baujahr  vor 1820
- Denkmalschutz  ja
- Baukosten  keine Angabe
- Eigenleistung  Entrümpelung und Rückbau
- Bauzeit  4 Jahre
- Wohnfläche  113 m<sup>2</sup>



Außenansicht nach der Sanierung

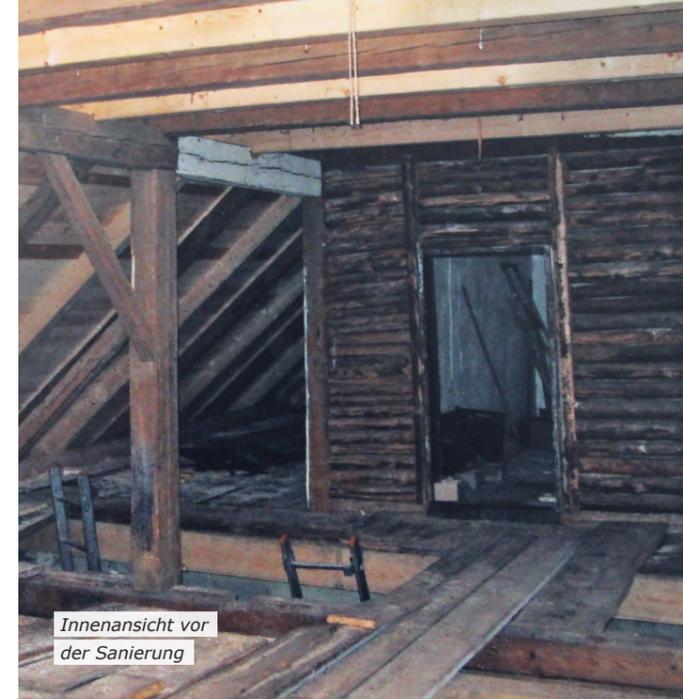


Außenansicht vor der Sanierung

Alle Gewerke wurden an Handwerker mit hohem Können vergeben und so gelang eine sehr detailgetreue Instandsetzung des Hauses.

„In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege lässt sich so Manches realisieren, was dann auch sowohl mit Fördermitteln als auch mit Auszeichnungen honoriert wird.“

Rund ein Drittel der Baukosten wurden durch Fördermittel des Landesamtes für Denkmalpflege, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, des Bezirks Oberpfalz, der Bayerischen Landesstiftung und des Landkreises Schwandorf getragen.



Innenansicht vor der Sanierung

Die aufwändige Sanierung wurde zum Erfolg. 2017 wurde das Böhmerwaldhaus mit dem Denkmalpreis vom Bezirk Oberpfalz und 2023 mit einem Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege ausgezeichnet.

Zwischen 2017 und 2024 war das sanierte Waldlerhaus als Ferienhaus vermietet. In Zukunft wird die Familie das Haus selbst nutzen.

„Wir wollten in Zusammenarbeit mit einem Architekten und dem Denkmalschutz alles richtigmachen, das dauert einfach seine Zeit. Es musste vieles genau geplant und abgestimmt sein, gerade mit dem Denkmalschutz. Damit hat es zeitlich auch etwas gedauert und zwischendurch kamen auch Zweifel auf, ob man das finanziell schafft, aber letztendlich war es die Mühe wert.“

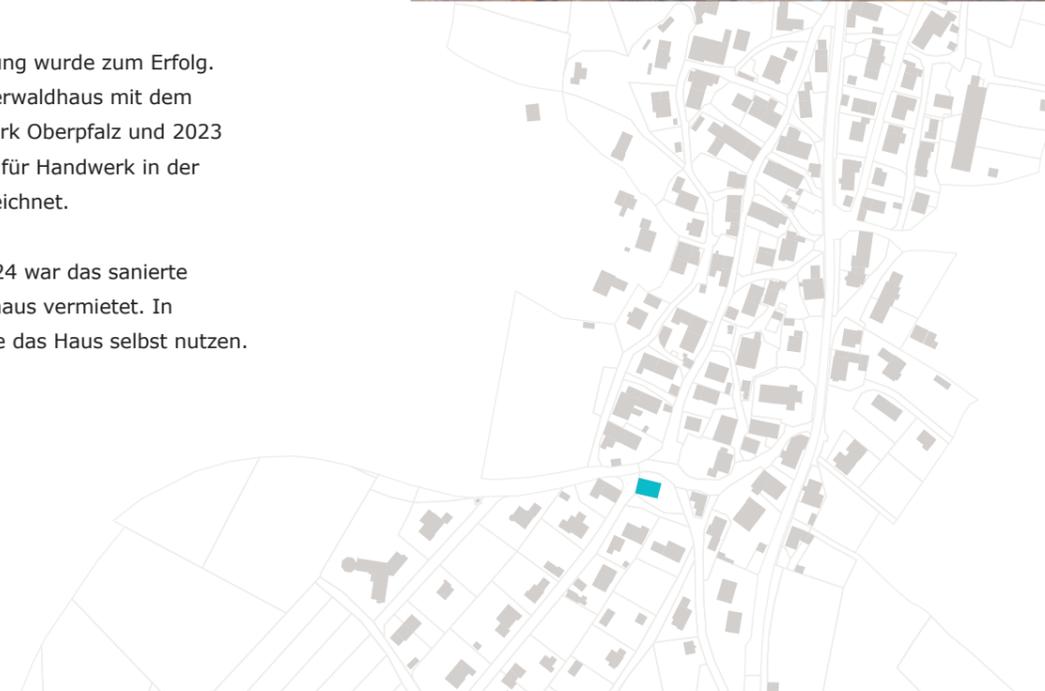
Zunächst mussten die Außenmauern mühevoll unterfangen werden und es wurde eine neue Bodenplatte eingebaut. Ende 2014 wurde der Dachstuhl instandgesetzt und das Dach mit neuen Holzschindeln nach altem Vorbild neu eingedeckt. Anschließend wurden die nach historischem Vorbild gestalteten Holzfenster neu eingebaut und 2016 erfolgte der Innenausbau. Im gesamten Haus wurden natürliche Materialien, wie z.B. Lehmputz und Lärchenholzdielen verwendet. Die Sanierungsarbeiten umfassten - unter einem Dach - auch die zugehörige Scheune, welche eine neue Holzverkleidung erhielt.



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung





BESCHREIBUNG

Viel Platz, Unterstellmöglichkeiten und eine Werkstatt waren die Suchkriterien von Rainer Rassmann. Durch Zufall wurde er in Neusath bei Nabburg fündig. Eine Bekannte vermittelte den Vierseithof aus dem späten 19. Jahrhundert. Sowohl die Größe als auch die Lage im Ort und die Optik der Gebäude waren ausschlaggebend für den Kauf.

„Die Hofstelle hatte einen besonderen Reiz. Es fühlte sich an als wäre man im Freilandmuseum Oberpfalz. Besonders das Haus, ein Oberpfälzer Wohnstallhaus, von dem nicht mehr viele existieren, hat einen ganz besonderen Charme“

2017 beginnt Rainer Rassmann zusammen mit seinem Bruder und seinem Vater mit der Sanierung des Wohnhauses, welches von den meisten eigentlich als Abrisskandidat abgestempelt wurde. Diese wird größtenteils in Eigenregie durchgeführt. Rund 80 Prozent der Arbeiten werden mit Unterstützung der Familie erledigt. Das Gebäude wird kernsaniert, bis auf die Wände wird alles erneuert. Dabei legen die Rassmanns besonderen Wert auf eine originalgetreue Sanierung mit lokalen Baumaterialien. Von ihren Vorstellungen müssen sie nur wenige Abstriche machen. Als Fachunternehmer werden Zimmermänner, Putzer und Schreiner für Treppen und Türen beauftragt.



Bauherr Rainer Rassmann und Bauherrin Sandra Eytzinger

## Vierseithof in Neusath

PROJEKT



Außenansicht während der Sanierung

FAKTEN

Eine Sanierung in Eigenregie kann viele Jahre dauern, doch wer dranbleibt, gewinnt viele Erfahrungen und kann sein eigenes, ganz individuelles Zuhause schaffen. Den Traum vom eigenen Vierseithof hat sich Rainer Rassmann in Neusath verwirklicht.

FAKTEN



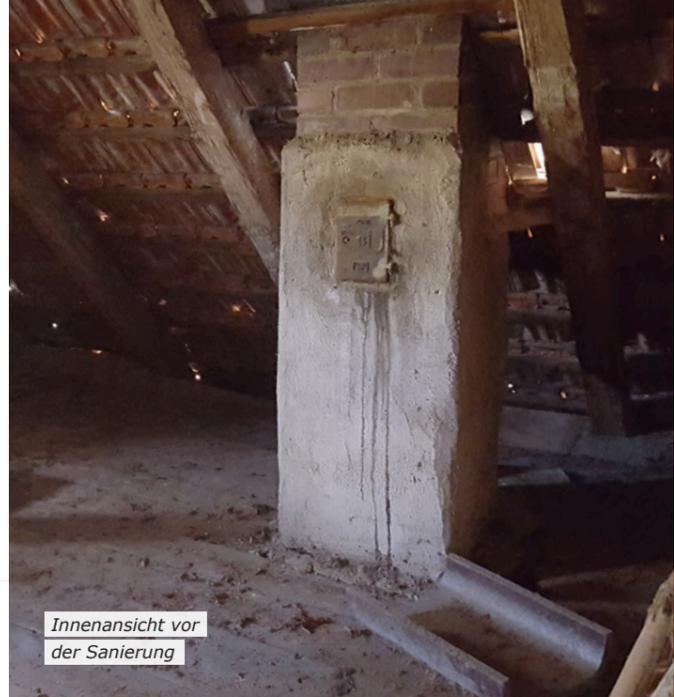
Für mehr Informationen scannen Sie den QR-Code und sehen Sie sich das Video zum Objekt an.

-  Art des Gebäudes **\_\_\_ Vierseithof mit Wohnstallhaus**
-  Baujahr **\_\_\_ 1889**
-  Denkmalschutz **\_\_\_ nein**
-  Baukosten **\_\_\_ 350.000 €**
-  Eigenleistung **\_\_\_ 80 % Eigenleistung**
-  Bauzeit **\_\_\_ 5,5 Jahre**
-  Wohnfläche **\_\_\_ 240 m²**

“ „Umgebaut vom Gebäude haben wir eigentlich nicht viel, weil wir die Originalsubstanz so weit wie möglich erhalten wollten.“

Bei der Sanierung des Wohnhauses in Hanglage traten unerwartete Probleme auf. Das Wasser drückte gegen die Hauswand und führte zu feuchten Innenräumen. Die Behebung dieses Problems verzögerte den Bauablauf. Grundsätzlich bewerten die Rassmanns die gesamte Sanierung als großen Erfahrungsgewinn und würden es wieder wagen. Insbesondere die Vorplanung ist ein wichtiger Schritt, auf dem alle weiteren Umsetzungen aufbauen.

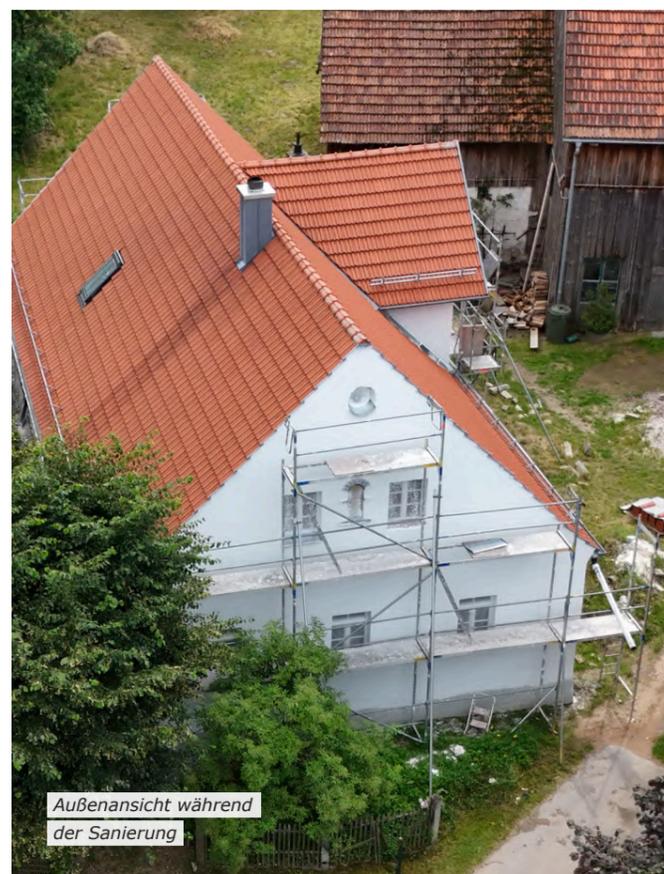
“ „Eine Sanierung erfordert ein gewisses Maß an Vorplanung und Zeit. Durchhaltevermögen ist die absolute Grundvoraussetzung, um ein solches Projekt zum Abschluss zu bringen.“



Innenansicht vor der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung



Außenansicht während der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung



Innenansicht nach der Sanierung

# Bauen im Bestand – Ihre Chance für eine nachhaltige Zukunft

**B**auen im Bestand ist mehr als nur eine bauliche Maßnahme; es ist eine Chance, frischen Wind in bestehende Strukturen zu bringen und zugleich einen wertvollen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Die Sanierung und Erweiterung bestehender Gebäude verbindet Tradition mit modernen Anforderungen und ermöglicht es, nicht nur individuelle Wohnräume zu verwirklichen, sondern auch historische Werte zu bewahren.

Für alle, die überlegen, im Bestand zu bauen, sei gesagt: Lassen Sie sich nicht von Herausforderungen entmutigen! Jeder Schritt in Richtung Verwirklichung Ihres Projekts ist eine Investition in die Zukunft und ein Lebensumfeld, das Sie mit Familie und Freunden gerne teilen. Mit der richtigen Planung, dem Verständnis für rechtliche Rahmenbedingungen und der Berücksichtigung von Wohngesundheit schaffen Sie ein Zuhause, das sowohl komfortabel als auch nachhaltig ist.

Seien Sie mutig und gestalten Sie Ihr lebendiges, einzigartiges Zuhause im Bestand. Nutzen Sie die Vielfalt an Möglichkeiten, die Ihnen eine Sanierung bietet, und genießen Sie die unzähligen Vorteile, die das Leben in einem individuell angepassten Raum mit sich bringt. Ihr Bauvorhaben ist nicht nur ein Schritt für Sie, sondern auch ein wertvoller Beitrag zur Entwicklung von lebenswerten und zukunftsfähigen Wohnräumen. Packen Sie es an – die Zukunft Ihres Zuhauses wartet auf Sie!

*Mit diesem Leitfaden wird  
Ihr Bauprojekt zum Erfolg –  
nachhaltig, einzigartig und  
im Einklang mit dem  
Bestand.*



# Impressum

## Herausgeber

Landkreis Schwandorf, Wackersdorfer Straße 80, 92421 Schwandorf,  
Telefon 09431 471-0, Telefax 09431 471-444, Mail [poststelle@landkreis-schwandorf.de](mailto:poststelle@landkreis-schwandorf.de)

## Konzeption

Landkreis Schwandorf

## Gestaltung

SECONDRÉD Newmedia GmbH  
[www.secondred.de](http://www.secondred.de)

## Text

IPU GmbH

## Druck

WIRmachenDRUCK GmbH

## Auflage

5.000 Stück



## Copyright ©

### Bilder

Barbara Stopfer, Landratsamt Schwandorf (S. 2)

Landkreis Schwandorf, 24pfilm GbR (S. 1 Cover, S. 8 oben, S. 11 unten, S. 12 oben, S. 13, S. 15 unten, S. 20 oben, S. 21, S. 22 unten, S. 23, S. 26, S. 28/29, S. 34, S. 35 unten, S. 36 unten, S. 37 unten, S. 42/43, S. 44 unten, S. 45 unten, S. 48 oben, S. 49, S. 50 unten, S. 51, S. 57, S. 60 oben, S. 61, S. 62 unten, S. 63 unten, S. 68, S. 69, S. 70 unten, S. 71 unten, S. 72 oben, S. 73, S. 75, S. 78/79/80)

Marco Brumec, Daniela Brumec (S. 8 unten, S. 9, S. 10, S. 11 oben)

Sarah Fleischmann, Johannes Steidl (S. 12 unten, S. 14, S. 15 oben)

Maria Obermeier, Manfred Obermeier (S. 20 unten, S. 22 oben)

Wolfgang Engel (S. 30/31)

Nadine Hartlich, Fabian Hartlich (S. 35 oben, S. 36 oben, S. 37 oben)

Thomas Rieke, Mittelbayerische Zeitung (S. 44 oben, S. 45 oben)

Heiko Weiß, Caroline Schwarz-Weiß (S. 48 unten, S. 50 oben)

Karin Wilnauer (S. 60 unten, S. 62 oben, S. 63 oben)

Michaela Gottmeier (S. 70 oben, S. 71 oben)

Rainer Rassmann, Sandra Eytzinger (S. 72 unten, S. 74)

### Grafiken

SECONDRÉD Newmedia GmbH (S. 4/5, S. 16/17, S. 18/19, S. 41, S. 47, S. 66, S. 76/77)

IPU GmbH (S. 2, S. 11, S. 14, S. 22, S. 26/27, S. 31, S. 37, S. 44, S. 51, S. 53, S. 59, S. 62/63, S. 67, S. 71, S. 74, S. 78)

Bei der Fülle des zu verarbeitenden Datenmaterials sind, trotz sorgfältiger Bemühungen, kleine Unstimmigkeiten nicht immer vermeidbar. Eine rechtliche Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts dieser Broschüre kann daher nicht übernommen werden.

Gefördert durch:



Bayerisches Staatsministerium für  
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Landkreis  
**Schwandorf**



**Landkreis Schwandorf**

Wackerdorfer Straße 80

92421 Schwandorf

Telefon 09431 471-0

Telefax 09431 471-444

poststelle@landkreis-schwandorf.de