

Ferienhaus wird Dauerwohnsitz – Ihre Checkliste für Schlei & Amt Haddeby

Der „Bauturbo“ macht die Umnutzung von Wochenend-/Ferienhäusern zu Dauerwohnen **bis 31.12.2030** möglich. Diese Übersicht führt Sie durch Verfahren, Unterlagen und die zwei üblichen Wege. Sie ersetzt keine Einzelfallberatung – die Entscheidung trifft der Kreis.

1. So läuft das Verfahren

- ☐ **Bauantrag „Nutzungsänderung“** mit Befreiung vom Wochenendhaus-Bebauungsplan (Basis „Bauturbo“).
- ☐ Antrag **beim Kreis**; die Gemeinde gibt eine Stellungnahme (v. a. Stellplätze) ab.
- ☐ Der Kreis bindet **Fachbehörden** ein (u. a. Untere Naturschutzbehörde) und prüft die Vollständigkeit.
- ☐ Eingereicht wird durch eine/n **Bauvorlageberechtigte/n (Architekt/in)**.

2. Unterlagen – das brauchen Sie

- ☐ Lageplan / Auszug Liegenschaftskarte
- ☐ Grundrisse und Schnitte (Bestand)
- ☐ Bestands-/Baugenehmigung des Gebäudes (ggf. bei Gemeinde/Kreis beschaffen)
- ☐ **Nachweis Mindestwärmeschutz nach DIN 4108**
- ☐ Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan
- ☐ Stellplatznachweis (i. d. R. zwei Stellplätze je Wohnhaus)
- ☐ ggf. Energieausweis · ggf. Nachgenehmigung nicht genehmigter Anbauten

3. Mindestwärmeschutz statt GEG-Neubaustandard

Bei **unverändertem Bestand** genügt meist der **Mindestwärmeschutz nach DIN 4108** – nicht der volle GEG-Standard. Der GEG-Standard greift erst bei späteren *größeren* baulichen Änderungen (Faustregel > 10 % eines Bauteils). Bei Gebäuden ab Baujahr ~1977 ist der Mindestwärmeschutz oft schon erfüllt oder mit geringem Aufwand erreichbar.

4. Zwei Wege – welcher passt?

A) Nur Nutzungsänderung

Bestand bleibt wie er ist. Schnellster, günstigster Weg. Es gilt der Mindestwärmeschutz. Sinnvoll, wenn keine baulichen Änderungen geplant sind.

B) Erst Umbau, dann Antrag

Umbauten/Nachgenehmigungen noch im **Ferienhausstatus** umsetzen – vor der Nutzungsänderung. Danach gelten strengere Wohnhaus-Anforderungen. Vermeidet höhere Standards für geplante Umbauten.

	A) Nur Nutzungsänderung	B) Erst Umbau, dann Antrag
Aufwand/Kosten	gering	höher (Umbau vorgezogen)
Zeit	kürzer	länger
Wann sinnvoll	keine Umbauten geplant	Umbauten/Anbauten geplant

5. Fristen & Risiken

- ☐ Regelung gilt **bis 31.12.2030** – Abwarten gilt als schlechte Strategie.
- ☐ „Schwarzwohnen“ bleibt riskant (Auszugsverfügung möglich).
- ☐ Kein Verkauf/keine Bewerbung als Festwohnsitz **vor** der Genehmigung.
- ☐ Bei WEG: jede Einheit stellt einen eigenen Antrag.



Kostenlose Ersteinschätzung für Ihr Objekt

Wärmeschutz-Nachweis · Energieausweis · iSFP & Förderung

J. Spehr · ☎ +49 162 4185177 · info@jsc-energy.de · jsc-energy.de/haddeby

Unverbindliche Orientierung, Stand August 2026 · keine Rechtsberatung. Über den Antrag entscheidet der Kreis im Einzelfall (u. a. Stellplatzpflicht, Naturschutz). Angaben ohne Gewähr – maßgeblich sind die Auskünfte von Gemeinde, Amt und Kreis. © JS Consulting – Energy & Sustainability.