

# HHbau'2.0



## BI „Hamburg Bau '2.0“

Struktur für die Gespräche mit den  
Behörden

---

**„LEBENSWERTES VIERTEL STATT MUSEUM“**

# Gestaltungsmerkmale (Hauptebene)

<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b>	a) Teilgebiete b) Haustypen	<b>6 Anbauten</b>	a) Eingangsbereiche b) Balkone c) Wintergärten
<b>2 Neubauten, An- und Zubauten</b>	a) Neubauten b) An- und Zubauten c) Erweiterungen	<b>7 Außen &amp; Nebenanlagen</b>	a) Auffahrten b) Garagen / Carports / Abstellanlagen c) Einfriedung
<b>3 Dächer</b>	a) Dachform b) Dachaufbauten c) Dacheindeckung	<b>8 diverse</b>	a) PV-Anlagen b) Wärmeplan HHBau c) Pflegeplan öffentlicher Raum
<b>4 Fassaden</b>	a) Fassadengliederung b) Fassadengestaltung	<b>9</b>	
<b>5 Wandöffnungen</b>	a) Fenster / Fensterläden b) Türen	<b>10</b>	

# Struktur pro Hauptthema

## PRÄGUNG

- das Besondere und Unverwechselbare des Erhaltungsgebietes
- die Zusammenhänge von Proportionen und Raumwirkung
- besondere Identität des Ortes

## PLANUNGSRECHT

- städtebauliche Erhaltungsverordnungen gemäß S 172 (1) S.1 Nr.1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
- die Hamburgische Bauordnung (HBauO),
- soweit einschl. das Denkmalschutzgesetz Hamburg (DSchG),
- die Energieeinsparungsverordnung (EnEV).

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

### BI HHBau 2.0

- Erhalt der Proportionen und des Ambientes (Außenwirkung)
- Flexibilität bei Erneuerungen / Modernisierungen
- Breiter Lösungsspielraum für energetische Maßnahmen

### Denkmalschutz

- Erhaltung von Bestand (Substanz)
- Erhaltung von charakteristischen Elementen
- ?

# Beispiel Dacheindeckung

## **BI HHBau 2.0** *(am Beispiel Rahlstedt I & II)*

- Im Zuge von Dacherneuerungen sollten dem Bestand entsprechend möglichst kleinformatige und profilierte Materialien verwendet werden. Eine stimmige Alternative stellen moderne, flache bzw. glatte Dachziegel oder -steine dar.
- Neue Dächer sollten sich hinsichtlich der Farbgebung der Dacheindeckung an den im Ortsbild vorherrschenden dunklen Farbtönen (rotbraun, braun, anthrazit) orientieren. Zudem sollten lediglich matte, gedeckte Farben verwendet
- Die Dacheindeckung von Hauptdach, sonstigen Dächern und Dachaufbauten sollte mit dem gleichen Material und Farbton und der gleichen Art erfolgen.

## **Denkmalschutz**

- Neueindeckung müssen in Farbe und Material der ursprünglichen Dachdeckung entsprechen (eine Bemusterung von Farbe und Material ist vorab durchzuführen)

# Zeitplan

Aktivitäten	Jun					Jul					Aug					Sep					Oct					Nov					Dec					Status	Comments
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52						
<b>Gesprächstermine</b>																																					
Arbeitmeetings			▲ Kick Off				▲ Plan					▲ Dach / Fassade					▲ Wandöffnungen/ Anbauten					▲ Aussen- & Neben- anlagen / diverse						▲ Innen / Gesamtstatus weiterer Prozess									
Zwischenziele																	▲ Status: Plan vs Fortschritt											▲ Übergang definiert?									
<b>Themen</b>																																					
0) Struktur & Zeitplan			Vorarbeit																																		
1) Dächer / Fassade																																					
2) Wandöffnungen / Anbauten																																					
3) Aussen- & Neben- anlagen / diverse																																					

## Erreichtes

- ✓ Gesprächsprozess begonnen
- ✓ Weitere Termine festgelegt

## Nächste Schritte

1. Struktur & Zeitplan vereinbaren

Risiken	Aktion	Status	Zieldatum	Wer
1. Planung Folgetermin offen	➤ Anruf bei Hrn Spreckelsen	Erledigt	03.07	Joerg
2. Frau Lampe in Verteiler aufnehmen	➤ eMail an Hrn Spreckelsen	offen	11.07	Joerg

# GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN "DÄCHER"

Detail	Nr.	BI	DMS	Status	Bemerkung
Dach- form	1	x	x		
	2	x	x		
	3	x	x		
	4	x	x		
Dach- aufbauten	1	x	x		
	2	x	x		
	3	x	x		
	4	x	x		
Dach- eindeckung	1	x	x		
	2	x	x		
	3	x	x		
	4	x	x		

# RECHTLICHER RAHMEN

## Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Für das Gebiet xxx wurden städtebauliche Erhaltungsverordnungen gemäß S 172 (1) S.I Nr.I BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt erlassen. [Damit unterliegen gemäß S 172 BauGB nahezu alle baulichen Änderungen wie der Rückbau, Umbau, Ausbau, die Erweiterung oder auch Nutzungsänderung sowie der Neubau der Genehmigungspflicht.](#)

Wenn also Bau- oder Änderungsabsichten bestehen, so ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Bauprüfdienststelle zu stellen. Eine Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und das in der Verordnung festgelegte Erhaltungsziel durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt wird (S172 (3) BauGB). [Der Gestaltungsleitfaden kann in diesem Fall als Handreichung dienen, um im Einzelfall genehmigungsfähige Vorhaben zu erreichen.](#)

## Bebauungspläne

Innerhalb des Erhaltungsgebietes xxx liegen der folgend dargestellte rechtswirksame Bebauungsplan, deren zeichnerische und textliche Festsetzungen, unter anderem zur Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise, zu beachten sind.

Es gibt eine Vielzahl weiterer Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, die bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Darunter bspw.

- die Hamburgische Bauordnung (HBauO),
- soweit einschlägig das Denkmalschutzgesetz Hamburg (DSchG),
- die Energieeinsparungsverordnung (EnEV).

Die komplette Sammlung der hamburgischen Gesetze und Rechtsverordnungen können Sie im Internet einsehen. Sie sind im Regelfall jeweils unabhängig voneinander beachtlich. [So ist bspw. auch für nach S 60 Anlage 2 HBauO genehmigungsfreie Vorhaben innerhalb eines festgelegten Gebietes einer Erhaltungsverordnung eine Genehmigung einzuholen.](#)

Verstöße gegen baurechtliche Regelungen können eine Ordnungswidrigkeit nach S 80 HBauO oder S 213 BauGB darstellen, die unter anderem mit einer Geldbuße geahndet werden können. Es ist also in jedem Fall ratsam, sich schon mit Planungsbeginn entsprechende Auskünfte zum Erfordernis des Planungs- und Genehmigungsumfangs bei der Bauprüfdienststelle einzuholen.

# Gestaltungsmerkmale für Gebäude (aussen)

Architekturstil	Der Stil des Gebäudes kann klassisch, modern, gotisch, barock, minimalistisch oder eine Kombination verschiedener Stile sein.
Fassade	Die Fassade eines Gebäudes kann aus verschiedenen Materialien wie Stein, Beton, Glas oder Holz bestehen. Sie kann glatt, strukturiert, verziert oder schlicht sein.
Fenster und Türen	Die Größe, Form und Anordnung der Fenster und Türen können das Erscheinungsbild eines Gebäudes stark beeinflussen. Sie können symmetrisch oder asymmetrisch angeordnet sein und verschiedene Verzierungen oder Rahmen haben.
Dachform	Die Form des Daches kann flach, geneigt, spitz, gewölbt oder abgestuft sein. Es kann auch verschiedene Materialien wie Ziegel, Schiefer oder Metall verwenden.
Farbgebung	Die Farbe des Gebäudes kann auffällig und bunt oder neutral und unauffällig sein. Sie kann das Erscheinungsbild des Gebäudes stark beeinflussen und es von seiner Umgebung abheben oder sich harmonisch einfügen lassen.
Proportionen	Die Proportionen eines Gebäudes, wie Höhe, Breite und Länge, können seine Wirkung auf den Betrachter beeinflussen. Ein Gebäude kann hoch und schlank, breit und massiv oder kompakt und niedrig sein.
Verzierungen	Verzierungen wie Ornamente, Reliefs, Säulen oder Balkone können einem Gebäude eine besondere Note verleihen und seine Ästhetik betonen.
Außenanlagen	Die Gestaltung der Außenanlagen wie Gärten, Terrassen, Eingangsbereiche oder Zufahrten kann das Gesamtbild eines Gebäudes ergänzen und seine Wirkung verstärken.



# AUFBAU DES GESTALTUNGSLEITFADENS

...

Der Aufbau der einzelnen Kapitel bzw. Unterkapitel ist immer gleich gestaltet. Zunächst wird erläutert, wie sich die **besondere Prägung innerhalb des Plangebietes für den jeweiligen Aspekt darstellt. Daraus werden gestalterische Ziele und konkrete Empfehlungen abgeleitet** und erläutert, warum diese Ziele verfolgt werden sollten. Zur Veranschaulichung werden Positivbeispiele in Form von Fotos, Fotocollagen und Erläuterungsskizzen angeführt.

...

## **Prägung**

Der Leitfaden lenkt das Augenmerk auf das Besondere und Unverwechselbare der Erhaltungsgebietes. Anhand plakativer Beispiele werden die Zusammenhänge von Proportionen und Raumwirkung transparenter gemacht. Aus dem Potenzial des Bestehenden heraus werden die Gestaltungsmerkmale aufgezeigt, die die besondere Identität des Ortes ausmachen.

## **Städtebauliche und Gestaltungsempfehlungen**

Abgeleitet aus den vorgefundenen Gestaltungsmerkmalen werden **für einzelne Handlungsfelder allgemeine Empfehlungen aufgeführt**. Diese dienen dazu, eine dem Umfeld angemessene, möglichst gute Architekturqualität und städtebauliche Gestaltqualität aufrecht zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Der Gestaltungsleitfaden trägt durch einen qualitativen Rahmen für einzelne Gebäude dazu bei, deren Einfügung in das Ortsbild zu fördern. **Dies gilt auch für Neu- oder Anbauten, die sich durchaus zeitgemäß und modern darstellen können, sofern sie die Eigenart der Nachbarbebauung respektieren und sich in entsprechend angepasster Form entwickeln.**

# DACHFORM *(Beispiel Rahlstedt I + II)*

---

## PRÄGUNG

Ortstypisch sind im Erhaltungsgebiet Rahlstedt I steil geneigte Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer (a,b,c,d). Im Erhaltungsgebiet Rahlstedt II prägen vor allem steil geneigte Sattel- und Walmdächer das Ortsbild (e,f). In vielen Straßenzügen wird das Ortsbild durch ähnliche oder gleiche Dachformen bei aneinandergrenzenden Gebäuden dominiert (g).

## PLANUNGSRECHT

Die Bebauungspläne in den Erhaltungsgebieten treffen für Teilbereiche Regelungen zur Dachgestaltung. So ist einerseits eine Mindestdachneigung festgesetzt, die der vorhandenen Bebauung entspricht. Zudem werden Staffelgeschosse ausgeschlossen, um die gebietstypische Dach-landschaft zu erhalten.

# DACHFORM *(Beispiel Rahlstedt I + II)*

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Zuge von Dacherneuerungen soll die bestehende Dachform und -neigung des Gebäudes grundsätzlich erhalten werden. Bei Neubauten sollte die Dachform auf den erhaltenswerten Bestand reagieren und diesen entsprechend berücksichtigen. Neue Dächer können daher auch bevorzugt als modernes Satteldach (h) ausgeformt werden.

Flach geneigte Dächer, Flachdächer und „moderne“ Dachformen, wie z.B. Pultdächer können passend eingesetzt einen spannenden Kontrast zum Bestand darstellen, sollten sich jedoch gegenüber dem Hauptdach zurücknehmen sowie auf untergeordnete Anbauten und Nebenanlagen (i) begrenzt werden. Dabei sind die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne zu beachten, die für räumliche Teilbereiche keine Flachdächer zulassen.

Die für viele Gebäude typische schmale Ortgang- und Traufausbildung (j) sollte bei Dacherneuerungen erhalten werden. Sie gibt dem Dach einen schmalen, leichten Rahmen. Eine zu breite Ortgangausbildung und überdimensionierte Traufkästen lassen den Dachabschluss wulstig und schwer wirken. Historische Konstruktions- und Zierelemente (k) sollten unbedingt erhalten werden.

# DACHEINDECKUNG *(Beispiel Rahlstedt I + II)*

## PRÄGUNG

In Alt-Rahlstedt ist das geneigte Dach vorherrschend. Es finden daher vorrangig Dachziegel, hier traditionell als Dachpfanne mit charakteristischem Wellenprofil, Verwendung. Dies spiegelt sich auch in der Dachlandschaft wider, die durch kleinformatige, profilierte und matte Dacheindeckungen (a) in dunklen Farbtönen (rotbraun, braun, anthrazit) geprägt ist.

Auffällig ist ein zunehmender Anteil neuer bzw. sanierter Dächer mit glänzender Dacheindeckung. Diese Dächer entwickeln keine natürliche Patina und heben sich daher stark aus dem Umfeld hervor.

## GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Zuge von Dacherneuerungen sollten dem Bestand entsprechend möglichst kleinformatige und profilierte Materialien (a) verwendet werden. *Eine stimmige Alternative stellen moderne, flache bzw. glatte Dachziegel oder -steine dar (b,c).*

*Neue Dächer sollten sich hinsichtlich der Farbgebung der Dacheindeckung an den im Ortsbild vorherrschen den dunklen Farbtönen (rotbraun, braun, anthrazit) orientieren. Zudem sollten lediglich matte, gedeckte Farben verwendet*

Die Dacheindeckung von Hauptdach, sonstigen Dächern und Dachaufbauten sollte mit dem gleichen Material und Farbton und der gleichen Art erfolgen.

# Ziele der Bürgerinitiative HHbau2.0

---

- 1) Bewahrung des Konzepts der „Hamburg Bau´78“: zukunftsorientiert, familienfreundlich und innovativ.
- 2) Schutz und Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der „Hamburg Bau´78“ auf der Basis einer Erhaltungsverordnung gemäß §172 BauGB anstelle der umfassenden Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz
  - Keine Unterschutzstellung der Innenräume und eingeschränkter Schutz von Außenanlagen
  - Gestaltung von Fassaden und Dächern von Bestandsgebäuden erhalten
  - Neubauten müssen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen
  - Energetische Sanierung und Solaranlagen grundsätzlich ermöglichen
  - Erhaltungsplan statt Einzelgenehmigungen
- 3) Erarbeitung von klaren, rechtsverbindlichen und auf das Wesentliche beschränkte Rahmenbedingungen anstelle der vorgelegten unverbindlichen und “schwammigen” Leitlinien.
- 4) Abschluss der Gespräche und einer rechtsverbindlichen Vereinbarung bis Oktober 2023.

# Welches Mandat hat die Bürgerinitiative








## MANDAT

- Keine Vollmacht der Eigentümer !!! Eigentümer behalten ihre individuellen Rechte !!!
- Auftrag der Mitglieder an die Sprecher der BI die Ziele gegenüber Politik und Verwaltung durchzusetzen
- Ziel: alternatives Angebot von Politik und Verwaltung zum bestehenden Denkmalschutz

## PROZESS

- Verhandlungen der Sprecher und des Organisationsteams am „runden Tisch“ mit Politik und Verwaltung
- Abstimmung und Festlegung von Zwischenzielen, laufende Fortschrittskontrolle
- Abschluss der Gespräche und einer rechtsverbindlichen Vereinbarung bis Oktober 2023.
- Ergebnis: klare, rechtsverbindliche und auf das Wesentliche beschränkte Rahmenbedingungen anstelle der bestehenden bestehenden Unterschutzstellung durch die Denkmalschutzbehörde und der unverbindlichen Leitlinien

# Organisationsteam

									
<i>Name</i>	Jörg Garske	Ralf Möllendorf	Klaus Bültjer	Udo Steinwandel	Godja Lampe	Manfred Boldt	Harald Vogt	Henrike Müller-Broß	Rainer Töbing
<i>HHBau seit</i>	2005	1978	2000	2002	2009	1980	2010	2017	1978
<i>Straße</i>	Kreienkoppel	Kreienkoppel	Kreienkoppel	Gödersen-weg	Ohlendieks-kamp	Garleff-Bindt-Weg	Kreienkoppel	Garleff-Bindt-Weg	Kreienkoppel