



HAMBURG BAU '78

DENKMALPFLEGERISCHE

LEITLINIEN

Behörde für Kultur und Medien
Denkmalschutzamt

Große Bleichen 30
20354 Hamburg

denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de

Warum ist die Hamburg Bau '78 ein Denkmal?

Mit der Bauausstellung Hamburg Bau '78 warb die Stadt Hamburg dafür, auf Hamburger Stadtgebiet ein Eigenheim zu kaufen. Unter dem Motto „Wohnen im Einfamilienhaus“ wurden in nur wenigen Monaten mit öffentlicher Unterstützung 221 Häuser errichtet. Gebaut wurde die Siedlung Hamburg Bau '78 von jungen und zur damaligen Zeit bereits international etablierten Architekturbüros. Das Ausstellungsgelände bildet damit einen gut erhaltenen Querschnitt des für die 1970er Jahre modernen Einfamilienhausbaus, unter anderem nach skandinavischem und niederländischem Vorbild.

Am Erhalt des Ensembles, bestehend aus Häusern, Plätzen, Straßen, Einfriedungen und Vorgärten, besteht daher ein öffentliches Interesse. Nach dem Denkmalschutzgesetz ist dies eine Voraussetzung für die Unterschutzstellung. Das Ensemble ist von geschichtlichem, hier stadtgeschichtlichem, architekturgeschichtlichem, sozialgeschichtlichem sowie technikgeschichtlichem Wert. Es hat in die architekturgeschichtliche Forschung bereits Eingang gefunden und trägt zu den charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes bei.



Reihenhausgruppe Ohlndiekskamp

Wohnen im Einfamilienhaus

85 Aussteller zeigen 221 Häuser



Leitlinien für Hamburg Bau '78

Das Denkmalschutzamt arbeitet bei der Beratung und Genehmigung von Maßnahmen nach einheitlichen Leitlinien, die auf der Website des Denkmalschutzamtes dargestellt sind. Die Leitlinien finden Sie unter :

www.t1p.de/22ekh

Beratungen durch das Denkmalschutzamt Hamburg bei allen baulichen und genehmigungstechnischen Fragen sind kostenfrei!

Ausführlichere Hinweise zum denkmalgerechten Umgang mit dem Bestand, Praxistipps und die gesetzlichen Grundlagen finden Sie ebenfalls auf der Website des Denkmalschutzamtes unter: www.t1p.de/b6msx

Zusätzlich dazu finden Sie in dieser Broschüre spezifische denkmalpflegerischen Leitlinien als Handlungsleitfaden, um die ehemalige Bauausstellung Hamburg Bau '78 in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild und in ihrer in weiten Teilen authentischen Überlieferung zu bewahren und fortzuschreiben.


ben. Die Leitlinien geben Orientierung für zukünftige Baumaßnahmen. Auf ihrer Grundlage können Sie gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt zu einer schnellen und zielführenden Maßnahme kommen. Unter www.denkmalschutzamt.hamburg.de finden Sie viele weitere Informationen.

Die Hamburg Bau '78 besteht aus unterschiedlichen Einfamilienhaustypen, die entweder als Reihen-, Ketten-, oder Stadthäuser ausgebildet oder freistehende Häuser sind. Obwohl einige Hausgruppen ein gemeinsames Erscheinungsbild eint, sind sie doch im Inneren öfters individuell von den Käuferinnen und Käufern ausgestattet worden.

Daher ist jedes Haus hinsichtlich anstehender Maßnahmen als Einzelfall zu sehen und zu beraten, wengleich die Leitlinien für alle Häuser gelten. Der Denkmalschutz bezieht sich auf den Bestand der Häuser zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung im September 2022.

Um das Denkmal an eine zeitgemäße Nutzung anzupassen, finden sich Lösungen, sei es für neue Installationen, energetische Sanierungen oder Modernisierungen von Wohnräumen, Badezimmer und Küche. Ihre Interessen als Eigentümerin oder Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter sind hierbei zentral.

Sie werden, wie andere öffentliche Beilage, in die Genehmigungsentscheidungen des Denkmalschutzamtes einbezogen und bei konkreten Planungen mit abgewogen. Die Maßnahmen sind sortiert nach:

 **Nicht genehmigungspflichtig**

Sollten Sie allerdings die steuerlichen Vorteile nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG nutzen wollen, ist vor Beginn der Maßnahme eine Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt Voraussetzung.


 **Hier sind Maßnahmen genehmigungspflichtig.**


Muss ich bauliche Veränderungen zurückbauen? Nein!

Veränderungen, die vor der Unterschutzstellung an den Gebäuden vorgenommen wurden, müssen nicht zurückgebaut werden. Ausgangspunkt für diese denkmalpflegerischen Leitlinien ist der Bestand des jeweiligen Hauses zum Zeitpunkt seiner Erfassung als Denkmal.

Außen


Gärten/Außenanlagen/Plätze


 Die in aller Regel **nicht einsehbaren privaten Gärten**, d.h. Gärten, die nicht das Straßenbild des Ensembles prägen, unterliegen hinsichtlich ihrer Gestaltung keiner Einschränkung und müssen nicht genehmigt werden.


 Ein wesentlicher, die Hamburg Bau '78 prägender Bestand der Bepflanzung sind **Buchenhecken**. Selbstverständlich können sie ohne Genehmigung geschnitten bzw. gepflegt werden. Gegebenenfalls sind sie nachzupflanzen, wenn sie geschädigt sind.

Ferner zur Information: Straßenzüge und die Geh- und Fußwege unterliegen einer besonderen Gestaltung und müssen durch die Stadt Hamburg erhalten werden.

Das gilt auch für die Platzanlage an der Kreienkoppel.

 Notwendige Zäune z.B. zum Schutz von Kindern, die auf der Grundstücksseite, d.h. hinter den Hecken errichtet werden, müssen nicht genehmigt werden.

 In einigen Bereichen der Hamburg Bau '78 sind die **Vorgärten** nicht eingezäunt und mit einer individuellen Bepflanzung versehen. Dieser Zustand sollte erhalten werden. Bei den „Häusern am See“ kann eine vorübergehende Einzäunung z.B. zum Schutz von Kindern notwendig sein. Wenn die Einzäunung temporär geplant ist, muss sie nicht genehmigt werden.

 **Baukörper/Fassaden/Fenster/Balkonbrüstungen**

Die Hamburg Bau '78 wird von unterschiedlichen Fassaden geprägt: roter Backstein, Putzfassaden, weiß geschlämmte Fassaden, Verschindelungen und anderes mehr. Ziel ist es hier, das ursprüngliche Erscheinungsbild zu erhalten.

- Backsteinfassaden sind material-sichtig zu erhalten.
- Neuanstriche von Putzfassaden folgen den bauzeitlichen Farben und Materialien.
- Sofern vorhanden, sollten Fassadenbekleidungen erhalten oder materialgerecht ersetzt werden.
- Bauzeitliche Fenster sind zu erhalten bzw. in bauzeitlichen Material und Farbgebung zu ersetzen. Das gilt auch für Haustüren und Garagentore.



Dächer/Vordächer

Die Hamburg Bau '78 wird durch verschiedene Dachformen und Dacheindeckungen geprägt. Die Bandbreite reicht von Flachdächern über Satteldächer bis hin zu Pultdächern. Zudem teilte sich die Siedlung in Bereiche mit dunklen Dacheindeckungen und roten Ziegeldächern. Außerdem wurden verschiedene Materialien verwendet, z. B. Ziegel oder Dachsteine.

- Neueindeckungen müssen in Farbe und Material der ursprünglichen Dachdeckung entsprechen (eine Bemusterung von Farbe und Material ist vorab durchzuführen).
- Wärmedämmung im Bereich des Daches ist anhand von Detailplänen mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
- Bauzeitliche Vordächer und Balkonbrüstungen sind zu erhalten oder dem bauzeitlichen Vorbild entsprechend zu erneuern.

Zu Solaranlagen auf den Dächern siehe Praxishilfe Denkmalpflege und Erneuerbare Energien:

www.t1p.de/uymg3

Innen

Die Häuser haben sich in ihrer Grundstruktur, d.h. mit ihren Grundrissen häufig gut erhalten. Individuelle, spätere Veränderungen müssen nicht zurückgebaut werden. In einigen Fällen wurden die Häuser nicht entsprechend des Kataloges ausgeführt, sondern für den individuellen Ausbau als Rohbau angeboten. Schutzgut ist der Bestand der Häuser zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung im Oktober 2022.



Anstriche

Innenanstriche sind nicht genehmigungspflichtig (s.o. zur erhöhten steuerlichen Abschreibung).



Fußbodenbeläge

Erneuerung von Fußbodenbelägen sind nicht genehmigungspflichtig (s.o. zur erhöhten steuerlichen Abschreibung).



Einbauküchen

Erneuerung von Einbauküchen sind nicht genehmigungspflichtig (s.o. zur erhöhten steuerlichen Abschreibung).



Bäder

Erneuerung von Bädern sind nicht genehmigungspflichtig (s.o. zur erhöhten steuerlichen Abschreibung).



Grundrisse

Grundrissänderungen oder Wanddurchbrüche, Entfernung von Wänden sind genehmigungspflichtig.



Besondere bauzeitliche Innenausstattung

Bei Baumaßnahmen an besonderer bauzeitlicher Innenausstattung, **mit Ausnahme von Bad und Küche**, empfehlen wir einen kurzen Anruf beim Denkmalschutzamt zur ersten Orientierung. So kann beraten werden, ob die Maßnahmen genehmigungspflichtig sind.

Erneuerbare Energien und energetische Sanierung



Das Denkmalschutzamt ermöglicht in der Regel den Einsatz von erneuerbaren Energien im Denkmalbestand, weil diese einen wesentlichen Beitrag für den Klimaschutz und damit den Kulturgüterschutz leisten.

Der Bau der Anlagen muss vorher mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt und von ihm genehmigt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aber nur einer von vielen möglichen Beiträgen zum Klimaschutz. Die Denkmalpflege vermittelt Ihnen gerne, wie Gebäude gezielt energetisch verbessert werden können. Greifen Sie gerne auf unsere umfassende Expertise zurück.

Sollten Sie den Einsatz einer Photovoltaik- oder Solarthermischen Anlage erwägen, bitten wir um vorherige Abklärung anhand des Hamburger Solaratlasses, ob Ihr Gebäude von der Ausrichtung und Struktur dafür geeignet ist. In der *Praxishilfe Denkmalpflege und Erneuerbare Energien* finden sie wertvolle Hinweise zum Ablauf einer Genehmigung.

Die Praxishilfe wird ab Ende März 2023 online auf der Internetseite des Denkmalschutzamtes zur Verfügung stehen. www.t1p.de/uymg3

Welche Vorteile haben Eigentümerinnen und Eigentümer von Denkmälern?

Steuerliche Vergünstigungen für Denkmäler bei der Einkommensteuer

Denkmaleigentümerinnen und Eigentümer können für Aufwendungen an ihrem Denkmal Vergünstigungen bei der Einkommensteuer in Anspruch nehmen.

Baumaßnahmen am Äußeren und im Inneren, die zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können steuerlich abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Maßnahme vorher genehmigt wird.

Dabei sind drei Fallgruppen zu unterscheiden:

- Für Denkmäler, die vermietet oder zu gewerblichen Zwecken, also zur Einkunftserzielung, genutzt wer-

den, kommt die erhöhte Abschreibung von Herstellungskosten für bestimmte Baumaßnahmen nach § 7i Einkommensteuergesetz (EStG) in Betracht.

- Eigentümerinnen und Eigentümer, die in ihrem eigenen Denkmal wohnen, können für bestimmte Aufwendungen den Abzug von Sonderausgaben nach § 10f EStG geltend machen.
- Für Denkmäler, die weder zur Erzielung von Einkünften noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, kann der Sonderausgabenabzug nach § 10g EStG ggf. in Anspruch genommen werden (z.B. Gartenanlagen).

Nach § 7i EStG kann der Steuerpflichtige „Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind“, erhöht abschreiben, und zwar „im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent“. Damit können diese bescheinigten Baukosten in einem Zeitraum von insgesamt zwölf Jahren vollständig abgeschrieben werden.

Für Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer, die ihr Objekt selbst nutzen, wie es in Hamburg Bau '78 der Regelfall ist, wäre die Absetzung der vorher abgestimmten Baumaßnahmen, die zum Erhalt und zur sinnvollen Nutzung dienen, in Höhe von bis zu 90% über einen Zeitraum von 10 Jahren möglich (§ 10f EStG; siehe auch „Schriftenreihe des DNK für Denkmalschutz BD 59 und Bescheinigungsrichtlinien nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG und § 82i EStG“).

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Hamburg Bau '78 können somit eine Vielzahl steuerlicher Vorteile nutzen und abgestimmte Baumaßnahmen innen und außen von der Steuer absetzen, z.B. Malerarbeiten, Arbeiten an Heizung und Elektrik, im Bad, Installationen oder Fenster u.v.m.. Zu diesem Thema beraten Sie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Denkmalschutzamtes gern.

Ausnahmeregelungen für Energieeffizienz bei Denkmälern

In der Denkmalpflege geht es nicht um die maximale Erfüllung baulicher Normen, sondern um die Erreichung von sinnvollen Standards der Energieeffizienz, die sich mit dem Denkmalschutz vereinbaren und sich auch wirtschaftlich umsetzen lassen. Dies ist durch

Ausnahmeregelungen des Gebäudeenergiegesetzes (§105 GEG) gedeckt.

Allgemeine gesetzliche Grundlagen

Laut Denkmalschutzgesetz ist jede Eigentümerin bzw. jeder Eigentümer dazu verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, vor Gefährdungen zu schützen und instand zu halten (vgl. §7, Denkmalschutzgesetz).

Baumaßnahmen an Denkmälern müssen auch dann denkmalrechtlich genehmigt werden, wenn baurechtlich keine Genehmigung notwendig ist.

Die vorliegenden Leitlinien entbinden nicht von dieser gesetzlichen Vorgabe. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz dürfen Denkmäler ohne Genehmigung nicht beseitigt oder sonst verändert werden. Weiter heißt es, dass die beantragte Genehmigung nur versagt werden darf, wenn ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Sie ist zu erteilen, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, dabei sind insbesondere Belange des Wohnungsbaus, der energetischen Sanierung, des Einsatzes erneuerbarer Energien und die Belange von Menschen mit Behinde-

rungen oder Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist zurzeit noch schriftlich an das

**Denkmalschutzamt Hamburg
Behörde für Kultur und Medien
Große Bleichen 30
20354 Hamburg** zu richten.

Das Denkmalschutzamt steht Ihnen für Abstimmungsgespräche gerne zur Verfügung und berät, welche notwendigen Unterlagen und/oder Kostenvorschläge einem Antrag beizulegen sind.

Beratungen durch das Denkmalschutzamt Hamburg bei allen baulichen und genehmigungstechnischen Fragen sind kostenfrei!

Für größere Maßnahmen ist es ratsam einen/eine Architekt*in hinzuzuziehen. Auf diese Weise entsteht für Sie Kostensicherheit und Sie erhalten eine gute Unterstützung für eine korrekte Durchführung der Arbeiten.

Das Denkmalschutzamt muss eine Genehmigung innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von zwei Monaten nach Eingang des schriftlichen Antrags und der vollständigen Unterlagen erteilen (§ 11 Denkmalschutzgesetz). In aller Regel kostet eine Genehmigung 40-80 Euro.

Welche Maßnahmen müssen genehmigt werden?

Alle Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals bzw. seine schützenswerten Bestandteile verändern würden, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Hierzu zählen beispielsweise

- die Dachdeckung
- der Umbau von Dachgeschossen
- die Instandsetzung oder der Austausch von Fenstern
- Fassadeninstandsetzungen
- Maßnahmen der energetischen Erhöhung und Nutzung erneuerbarer Energien (EE)
- sowie statische Eingriffe:
Änderungen an der Anordnung der Räume oder an ihrer Ausstattung

Wenn Sie unsicher sind, ob eine von Ihnen geplanten Baumaßnahme genehmigt werden muss, genügt zu ersten Orientierung ein kurzer Anruf beim Denkmalschutzamt.



Reihenhausgruppe Carsten-Meyn-Straße

Warum gibt es Denkmalschutz und Denkmalpflege?

2013 wurde von der Hamburgischen Bürgerschaft ein neues Denkmalschutzgesetz erlassen, das in § 1 festhält: Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Denkmäler wis-

senschaftlich zu erforschen und nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten, sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Gegenstand des Denkmalschutzes sind nach diesem Gesetz Baudenkmäler, Ensembles, Gartendenkmäler und Bodendenkmäler (§ 4). Hamburg hat einen Bestand von etwa 12.300 Kulturdenkmälern, das sind rund 3 % des Baubestandes. Diese sorgen für das unverwechselbare Gesicht der Stadt und tragen wesentlich zu ihrer hohen Attraktivität bei.

Welche Pflichten hat das Denkmalschutzamt?

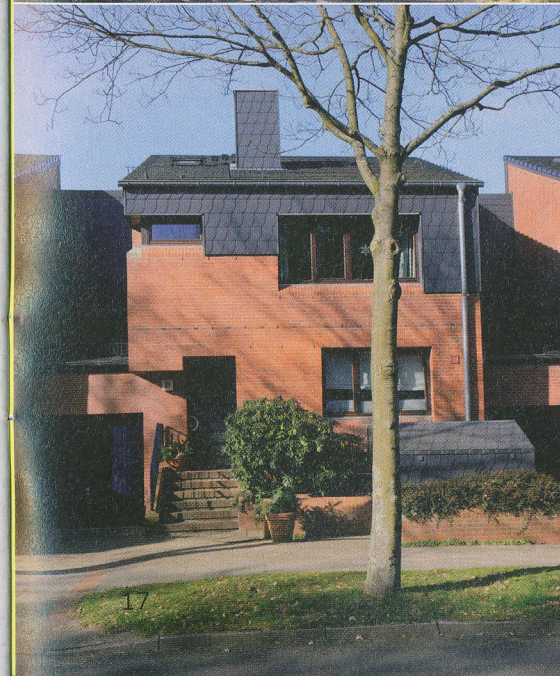
Das Denkmalschutzamt hat die Pflicht, die Belange des Denkmalschutzes mit den privaten Interessen der Eigentümer und Eigentümerinnen sowie den öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Zu den öffentlichen Interessen gehören ausdrücklich der Wohnungsbau, energetische Sanierung, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung oder Mobilitätsbeeinträchtigung (§ 9 Denkmalschutzgesetz).

Das Denkmalschutzamt muss eine **Genehmigung innerhalb** der gesetzlich vorgeschriebenen Frist **von zwei Monaten** nach Eingang der vollständigen Unterlagen erteilen (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Reihenhausgruppe Garleff-Bindt-Weg



Wohnhaus am Ohlendiekskamp



Impressum

Text: Dr. Astrid Hansen unter
Mitwirkung von Dr. Anna Joss,
Marianne Kurzer, Dr. Nils Meyer

Druck: Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

Herausgeber:
Denkmalschutzamt Hamburg
Behörde für Kultur und Medien
Große Bleichen 30
20354 Hamburg
www.denkmalschutzamt.hamburg.de

Hamburg, März 2023