



Wohnen im Denkmal



Repräsentatives Mietshaus in Berlin-Charlottenburg, 1873–74 von G. Töbelmann. Die Fassade ist im Stil des Spätklassizismus gestaltet. Ein halboffener Säulenvorbau vermittelt zum denkmalgeschützten Vorgarten.

In einem Baudenkmal zu wohnen, ist etwas ganz Besonderes. Wer hier wohnt, besitzt eine unverwechselbare, einzigartige Adresse. Denkmalgeschützte Gebäude haben ihren eigenen Stil, bieten eine besondere Atmosphäre, erzählen eine Geschichte. Oft ist der Architekt bekannt, der ursprüngliche Bauherr, die frühere Nutzung. Manche Wohnhäuser sind sogar überregional berühmt, stehen in Kunst- und Architekturführern, werden bei Stadtrundfahrten gezeigt und beim Tag des offenen Denkmals besichtigt.

Baudenkmale sind nicht vermehrbar und behalten ihren Wert, auch in Zeiten von Bevölkerungsstagnation und Wohnungsleerstand. Sie haben ihre Kinderkrankheiten längst hinter sich und halten bei guter Pflege noch lange. Sie sind unabhängig von der Mode und deshalb immer aktuell. Es macht viel Freude, in einem Baudenkmal zu wohnen – und es macht Mühe und zusätzliche Kosten. Diesen Zwiespalt kennt wohl jeder Denkmaleigentümer. Doch kaum einer würde sein Unikat gegen ein Haus von der Stange eintauschen wollen.

Besonders begehrt sind Wohnungen in denkmalgeschützten Altbauten aus der Kaiserzeit: Die großzügigen Grundrisse, die edle Innenausstattung mit geschmücktem Entree, Deckenstuck und Parkettböden bieten einen idealen Rahmen für heutige Ansprüche. „Licht, Luft und Sonne“ hieß die Formel der durchgrünten Siedlungen der zwanziger Jahre. Sie bieten auch heute noch attraktive Wohnbedingungen. Inzwischen steigen Wohnhäuser der fünfziger, sechziger und sogar siebziger Jahre weiter in der Beliebtheit. Doch auch sehr alte Baudenkmale werden als Wohnhäuser geschätzt, etwa historische Bauernkaten, Büdnerhäuser oder umgebaute Ställe und Remisen.

Immer mehr Kirchen, Industrie- und Technikdenkmale verlieren ihre einstige Nutzung und stehen leer. Diese Gebäude für Wohnzwecke zu entdecken, bietet eine echte Chance, sie vor Leerstand und Verfall zu retten. Die Bewohner kommen in den Genuss ungewöhnlicher Räume und können mit neuen Lebensformen experimentieren.

Wohnhäuser als Denkmale

Heute empfindet man es als selbstverständlich, dass auch Wohnhäuser aller Art unter Denkmalschutz stehen. Das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 markiert dabei die allgemein positive Bewertung historischer baulicher Zeugnisse. Bis dahin galten die kaiserzeitlichen Villen und Landhäuser als unzumutbar für den modernen Menschen. Sie wurden in großem Stil abgerissen, Stadtverwaltungen vergaben Prämien für die Beseitigung von als altmodisch verpönten Stuck ganzer Gründerzeitviertel.

Wo erfährt man, ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht? Die Denkmalbehörden der Länder (Landesämter für Denkmalpflege) führen Denkmallisten, machen sie im Amtsblatt oder im Internet bekannt und halten sie auch zur Einsicht in den Landesdenkmalämtern bereit. Die Listen verzeichnen Architekt und Entstehungsjahr eines Baudenkmal und in vielen Fällen auch seine ursprüngliche Nutzung.

Warum wird ein Haus unter Denkmalschutz gestellt?

Die häufigsten Gründe, ein Haus in die Denkmalliste aufzunehmen, sind:

- Das Haus ist besonders schön oder originell, es unterscheidet sich von anderen durch die Qualität seiner Gestaltung („denkmalwert aus künstlerischen Gründen“).
- Baudenkmale erzählen etwas über ihre Entstehungszeit: Wie lebte man vor 100 Jahren? Was sagen das Dienstmädchenzimmer und die Hintertreppe über die sozialen Unterschiede? Welche Materialien verwendete man und wie wurden sie bearbeitet? Welche Handwerker waren dazu nötig? Baudenkmale sind eine schier unerschöpfliche Quelle, um Fragen an die Vergangenheit zu stellen und die Antworten mit eigenen Augen sehen und mit den Händen greifen zu können („denkmalwert aus historischen Gründen“).
- Baudenkmale können Gegenstand wissenschaftlicher Forschung über Architektenpersönlichkeiten und bau- oder konstruktionsgeschichtliche Fragestellungen sein („denkmalwert aus wissenschaftlichen Gründen“).

- Viele Baudenkmale sind schon auf den ersten Blick auffällig und prägen ihre Umgebung („Bedeutung für das Stadtbild“).

Was ist geschützt?

Meist steht das gesamte Gebäude unter Denkmalschutz: Größe und Umriss (Kubatur), die Fassade mit ihrem Schmuck (Struktur und Farbe von Putz und Stuck, Giebel, Säulen, Balkone etc.), das Dach, die Fenster und Türen mit ihren Beschlägen und Scheiben, eventuell die Garteneinzäunung und vorhandene Gebäude im Garten (Bootshaus, Pavillon, Brunnen, Teehaus, Gewächshaus), wenn auch der Garten als Gartendenkmal geschützt ist. Im Inneren können Malereien oder Holztafelungen im Treppenhaus oder Kacheln in der Toreinfahrt Teil des Denkmals sein, historische Aufzüge oder besonders konstruierte Treppenhäuser. In großbürgerlichen Wohnhäusern können Kamine, Wintergärten, raumhohe Schrankeneinbauten einer Bibliothek etwa und vieles mehr hinzukommen. Pauschal lässt sich nicht sagen, was alles zum Schutzgut gehört, weil es immer auf den einzelnen Fall ankommt. Soviel aber steht fest: Ein Denkmal lebt ganz entscheidend von den vielen Details, die zu entdecken und zu betrachten außerordentlich reizvoll ist. Fachkundige Auskünfte und Beratung erhält der Eigentümer bei seinem Landesdenkmalamt.

Denkmale sind Originale

Mit ihren vielen sichtbaren und verborgenen Besonderheiten sind Baudenkmale einmalig und unersetzbar. Selbst mit größter Sorgfalt können sie nicht nachgebaut werden. Bestenfalls entsteht ein bloßes Abbild, ohne die Besonderheiten, die die historische Konstruktion, die Materialien und Verarbeitung vermitteln. Bei der Sanierung historischer Gebäude gilt der Grundsatz „Erhalt geht vor Erneuerung“. Alle Originalbestandteile sollten nach Möglichkeit repariert und nicht durch moderne Produkte ersetzt werden. Gerade die vermeintlichen Kleinigkeiten machen den Charme eines Hauses aus. Hier werden aus Unkenntnis oder Bequemlichkeit viele Fehler gemacht, vor allem im Umgang mit Fenstern und Türen: Schnell ist die profilierte Holztür mit dem kleinen Sprossenfenster durch eine glatte, pflege-



6
Wohnen im Bahnhof: 2002 verkaufte die Deutsche Bahn den 1884-86 erbauten Bahnhof von Dornburg-Wilsenroth im Westerwald. Die Käufer erhielten für die vorbildliche Instandsetzung des verfallenen Gebäudes 2005 den Hessischen Denkmalschutzpreis.

In den 1920er-Jahren lehnten die Architekten Ornamente ab. Der Schmuck eines Bauwerkes sollten seine Form und Farbigkeit sein, wie bei diesem Treppenhaus.



Das unscheinbare Berliner Mietshaus von 1890 bewahrt eine ungewöhnlich konstruierte Treppe mit prächtigen Schmiedearbeiten und kunstvoll gedrechseltem Geländer.



7
8
Der ‚Templerhof‘ in Amorbach gehört zu den ältesten und besterhaltenen Fachwerkbauten in Deutschland und war stets repräsentativer Wohnbau. Das Obergeschoss wurde 1291 errichtet, der turmartige Unterbau ist rund 100 Jahre älter.



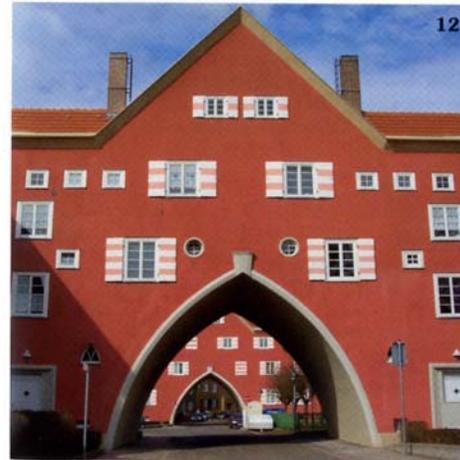
Kastendoppelfenster bieten einen unübertroffenen Schutz vor Kälte, Nässe und Lärm. Bei guter Pflege halten sie länger als moderne Isolierglasfenster im Plastikrahmen. Durch nichts zu ersetzen ist das lebendige Spiel von Licht und Schatten, von sich kreuzenden und überschneidenden Linien.



10
Der Architekt Max Stutterheim baute 1903-07 drei Wohnhäuser, die mit ihrem Stuck und Jugendstildecor und den vielen erhaltenen Details herausragende Zeugnisse der bürgerlichen Wohnkultur der Kaiserzeit sind.



Die Siedlung ‚Am schmalen Rain‘ entstand Ende der 1920er Jahre im Auftrag der Gothaer Baugenossenschaft für Beamte und Arbeiter der Eisenbahnverwaltung. Für die denkmalgerechte Erhaltung der Siedlung erhielt die Eigentümerin 2001 den Thüringer Denkmalschutzpreis.



leichte Plastiktür ersetzt, und aus der einst einladenden Eingangstür wird eine abweisende Front. Auch bei größeren, unvermeidlichen Eingriffen sollte so viel Originalsubstanz wie nur möglich erhalten werden. Behutsamer Umgang, Pflege und Reparatur heben den Wert eines Baudenkmals. Dabei stehen die Denkmalbehörden als kompetente Partner zur Verfügung.

Denkmalbehörden sind Partner

Hartnäckig hält sich das Gerücht, Denkmalpfleger wollten Hauseigentümern vor allem das Leben schwer machen. Befragt nach ihren Erfahrungen, loben die Besitzer aber meist die fachkundige Unterstützung, die gute Zusammenarbeit und das Engagement der Denkmalpfleger, die ja vor allem daran interessiert sind, die Denkmaleigentümer für die langfristige Erhaltung ihres Hauses zu motivieren: Schließlich wäre ohne privates Engagement die Bewahrung der historischen Bausubstanz unserer Städte und Dörfer nicht möglich. Deswegen erhalten Bauherren bei den Denkmalämtern auf Wunsch vielfältige Unterstützung – kostenlos, versteht sich. Die Denkmalpflege kann selbst größere Veränderungen wie das Anfügen neuer Gebäudeteile oder den Einbau eines Aufzuges genehmigen. Ein Dachgeschossausbau zum Beispiel kann so gestaltet werden, dass er von der Straße aus kaum sichtbar ist, weil sich die Fenster und Terrassen zur Rückseite öffnen. Dabei wird auch die wirtschaftliche Situation des Eigentümers berücksichtigt: Manches Haus ist eben nur durch den Einbau weiterer Wohnungen im Dachgeschoss zu unterhalten.

Und schließlich können auch Denkmale ertüchtigt werden, dass sie heutigen Bedürfnissen nach Schallschutz und Wärmeisolierung gerecht werden. Dies betrifft neben sehr alten Häusern vor allem Gebäude aus den 1950er-Jahren, die oft mit sparsamsten Mitteln leicht und transparent gestaltet wurden. Ihre Eleganz erfreut heute noch, doch die dünnen Mauern und durchlässigen Fenster sind ein Problem. Zum Glück gibt es inzwischen denkmalverträgliche Lösungen. Es ist heute durchaus möglich, Denkmalschutz, modernen Komfort und Umweltschutz zu vereinbaren, die Denkmalpfleger

haben darin Erfahrung und bieten Rat und Hilfe an.

Auch wenn oft danach gefragt wird: Allgemein gültige Regeln, welche Maßnahmen an einem Denkmal möglich sind und welche nicht, gibt es nicht, denn Baudenkmale sind nun einmal keine Häuser von der Stange und müssen individuell betrachtet werden. Wer vorhat, ein Baudenkmal zu kaufen, es zu sanieren, umzubauen oder umzunutzen, sollte, noch bevor detaillierte Pläne vorliegen, Kontakt zu den Unteren Denkmalschutzbehörden suchen. Das spart später sehr viel Zeit, Geld und Nerven. Bevor mit den tatsächlichen Arbeiten begonnen wird, muss der genehmigte Bauantrag (bei einfacheren Arbeiten die denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde) vorliegen. Für die erfolgreiche Instandsetzung eines Baudenkmal sind nicht zuletzt Kompromissbereitschaft auf beiden Seiten ausschlaggebend sowie die Vergabe an einen in der Denkmalpflege erfahrenen Architekten und an Handwerker, die mit historischen Materialien und Techniken vertraut sind.

Denkmale sind eine Verpflichtung

Ein denkmalgeschütztes Wohnhaus lässt sich den eigenen Wünschen entsprechend gestalten, ohne dabei den Denkmalwert zu beeinträchtigen. Dies macht allerdings mehr Mühe, als ein Fertighaus aufzustellen oder ein beliebiges Gebäude zu sanieren. Der Eigentümer muss mit höheren Kosten für denkmalgerechte Materialien und ihre handwerkliche Verarbeitung rechnen sowie mit einem höheren Zeitaufwand für die sorgfältige Planung und die zusätzliche Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

Unter Berufung auf die Sozialbindung des Eigentums ist dies dem Eigentümer in bestimmtem Maße zumutbar. Denn das Denkmal ist nicht nur privater Besitz, sondern als kulturelles Erbe zugleich ideelles Eigentum der Allgemeinheit. Wie beim Umweltschutz ist es auch hier nicht erlaubt, seinen Privatinteressen ungehemmt zu folgen, wenn damit der Gesellschaft Schaden entsteht. Der Denkmaleigentümer ist gesetzlich verpflichtet, sein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu pflegen und zu erhalten.

Er begeht eine Ordnungswidrigkeit, wenn er es ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörden verändert, Auflagen nicht erfüllt oder Erhaltungsanordnungen nicht nachkommt.

Zuschüsse

Um die Erhaltung des kulturellen Erbes zu fördern und als Kompensation für die „Herausforderung Denkmal“ und den erhöhten Aufwand sieht der Gesetzgeber Zuwendungen und Steuererleichterungen für Denkmaleigentümer vor. Der Eigentümer kann einen Antrag auf Zuschuss für die geplante Baumaßnahme stellen. Die Zuwendung wird nicht für die Bauarbeiten als solche gewährt, sondern ausschließlich für den so genannten „denkmalbedingten Mehraufwand“. Das ist der Betrag, um den sich die Kosten für den Bauherrn erhöhen, weil er denkmalgerecht saniert und restauriert. So sind handgestrichene Dachziegel in einem speziellen Format teurer als Fließbandware aus dem Baumarkt. Für diese Differenz kann es einen Zuschuss geben. Einen Anspruch darauf hat der Eigentümer nicht, da die Gelder der Denkmalbehörden längst nicht für alle Wünsche reichen.

Steuererleichterungen

Eigentümer haben die Möglichkeit, steuerliche Erleichterungen in Anspruch zu nehmen. Am wichtigsten ist § 7i Einkommensteuergesetz: Aufwendungen an der bestehenden denkmalgeschützten Substanz, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können über mehrere Jahre steuerlich geltend gemacht werden. Angesichts der ständig weiter zurückgefahrenen direkten Zuschussmittel sind diese steuerlichen Erleichterungen, für die sich das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz stets erfolgreich eingesetzt hat, zu einem wichtigen und attraktiven Instrument indirekter Denkmalförderung geworden. Das beweisen auch die zunehmenden Anfragen von Maklern und Steuerberatern nach verkäuflichen Baudenkmalen. Wer davon Gebrauch machen möchte, sollte sich unbedingt vorher bei seinem Steuerberater informieren und die Baumaßnahme selbstverständlich rechtzeitig genehmigen lassen.



Das Wohn-Stallhaus im thüringischen Dannheim stammt aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts. Die jetzigen Besitzer erwarben es in desolatem Zustand und erhielten für seine Rettung und denkmalgerechte Sanierung den Thüringischen Denkmalschutzpreis 2000. Die Vergrößerung einiger Fenster und Türen und der Einbau einer Heizung ermöglichen es nun, im Altbau komfortabel und individuell zu wohnen.



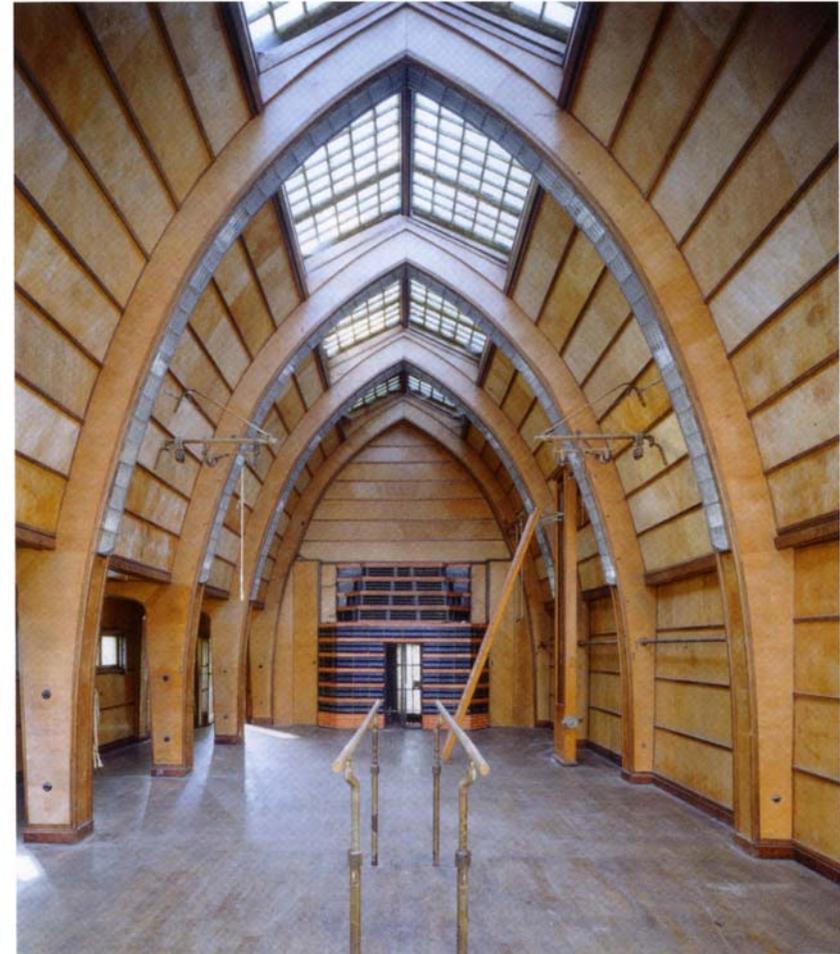
Menschen mit einer Vorliebe fürs Unkonventionelle zieht es zunehmend in Baudenkmale, die ursprünglich gar nicht zum Wohnen gedacht waren, in stillgelegte Bahnhöfe, Fabriken oder Umspannwerke, auch in aufgegebene Kirchen, Mühlen, Bunker oder Kasernen, wie hier in die Thiepvalkaserne in Tübingen.



Wohn- und Atelierhaus von Werner Düttmann, 1967 in enger Abstimmung mit dem Bauherrn – einem Arzt und Tuschmaler – entstanden. Die klaren Baukuben mit den hobbildenden Umfassungsmauern stellen das Haus in die Tradition der Moderne.



Sprossenlose und vermeintlich pflegeleichte Kunststoffrahmen anstelle von individuell gestalteten (Kastendoppel-)Fenstern zerstören das Gesamtbild des Hauses: Mit den ungegliederten, leblosen Öffnungen gehen die harmonischen Proportionen verloren, besonders fatal bei Siedlungen, deren Reiz in Wiederholung und Variation gleicher Elemente liegt.



Auch besonders gestaltete Innenräume können denkmalgeschützt sein. Die 1926 entstandene Turnhalle der Potsdamer Villa Gutmann ist ein einzigartiges Zeugnis für die Sportbegeisterung der zwanziger Jahre und den aufwändigen Lebensstil, den die Bankiersfamilie Gutmann hier 1914–1931 pflegte.



Faltblattreihe F 20
 Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz
 Graurheindorfer Straße 198 · 53117 Bonn

Text: Christine Wolf

Grafik: KONKORDIA GmbH · Das Medienunternehmen · Bühl