

Johannes Kottjé

Attraktiv wohnen in denkmalgeschützten Häusern

---



Johannes Kottjé

## Attraktiv wohnen in denkmalgeschützten Häusern

---

Gekonnt umgebaut und stilvoll renoviert

Mit einer Einführung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Deutsche Verlags-Anstalt

# Inhalt

---

Vorwort 7

Von der Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses  
Einführung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz 8

## Die Projekte 8

Mit der Stadtmauer verschmolzen  
Haus in Berching/Oberpfalz 14

Neu gefügt  
Umbau des Torhauses von Gut Sonnenhausen, Glonn/Bayern 24

Durchdacht bis ins kleinste Detail  
Barocke Hofanlage in Darmstadt 36

Eigenleistung – auch beim Denkmal eine Option  
Ein „Schwarzwaldhaus“ im Fichtelgebirge 50

Das Haus der Kindheit  
Winkelhof in einem Eifel-Dorf 62

Vom Abrisskandidaten zum Baudenkmal  
Historisches Walmdachhaus mit puristischem Anbau in Düsseldorf 72

Fragmente eines Denkmals  
Alter Kotten mit neuem Anbau in Mülheim a. d. Ruhr 82

Rückgebaut und neu ergänzt  
Villa in München 92

Souveränität durch Kontraste  
Hanghaus bei München 104

Deutlich abgesetzt  
Restaurierung, Umbau und Anbau eines Siedlungshauses in Regensburg 116

Ein verkannter Bautyp  
Sanierung eines Jurahauses 126

Altes und Modernes  
Landhaus am Thuner See/Schweiz 136

Sommerhaus wird Mehrgenerationenhaus  
Umbau einer Biedermeier-Villa in Lübeck 146

Hundert Jahre lebendige Geschichte  
Großbürgerliches Ziegelhaus in Berlin 158

Bauernhaus trifft Bauhaus  
Sanierung eines ehemaligen Weinbauerngehöfts am Zürichsee/Schweiz 172

## **Anhang** 189

Wichtige Begriffe 190  
Adressen 190  
Literatur und Internetseiten 192  
Impressum 192



# Vorwort

---

Nicht wenige Interessenten schrecken vor dem Kauf eines Hauses zurück, wenn dieses unter Denkmalschutz steht. Sie haben Sorge vor Auflagen der Denkmalämter, die geplante Umbauten verhindern oder hohe Kosten mit sich bringen könnten.

Doch in den letzten zwei Jahrzehnten zeichnet sich ein Wandel ab: immer mehr Kaufinteressenten ist inzwischen bewusst, dass der Erwerb eines Denkmals auch viele Pluspunkte mit sich bringt. Die Denkmalämter stellen nicht nur Forderungen, sondern bieten auch finanzielle Förderungen an und – oft noch wichtiger – stellen ihre Fachkompetenz kostenfrei zur Verfügung. Steuerlich bietet die Sanierung eines Baudenkmals die Möglichkeit hoher Abschreibungen, und nicht zuletzt führen die erforderlichen, in der Tat oft relativ hohen Aufwendungen meist zu einem besonders gelungenem Ergebnis: ein Wohnhaus mit Geschichte und Charakter sowie einem Flair, das kaum ein Neubau bietet.

Gelegentlich wird sogar in Immobilienangeboten damit geworben, dass das Kaufobjekt denkmalgeschützt ist, und während viele Häuser immer noch „trotz“ ihrer Unterschutzstellung gekauft werden, suchen gleichzeitig immer mehr Kaufinteressenten ganz bewusst nach einem Denkmalhaus. Eine dritte Gruppe kommt zu einem solchen durch Erbschaft oder auch dadurch, dass das bereits in ihrem Besitz befindliche Haus von der zuständigen Denkmalbehörde als schützenswert entdeckt und in die Denkmalliste eingetragen wird.

Allen Eigentümern und Kaufinteressenten, aber auch Architekten und Fachplanern eines sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Hauses möchte dieses Buch vielfältige Hinweise und Ideen vermitteln. Es stellt beispielhaft gelungene Umbauten und Sanierungen vor und erläutert ausführlich deren Vorgeschichte und Verlauf. Es zeigt durchdachte Herangehensweisen und Detaillösungen, erzählt aber auch, was möglicherweise anders lief als geplant, welche Probleme auftraten und wie diese gelöst wurden.

So möchte das Buch Mut machen und unbegründete Sorgen vor der Sanierung eines Denkmals nehmen, ohne die Augen vor der Realität zu verschließen: Ist schon die Modernisierung eines konventionellen Gebäudes eine finanzi-

elle und oft auch nervliche Herausforderung, verlangt ein unter Schutz gestelltes Haus seinen Sanierern meist besonders hohen persönlichen Einsatz und viel Herzblut ab.

Zu welch faszinierenden Ergebnissen dies führen kann, zeigen die Projekte in diesem Buch. Sie decken eine große Bandbreite an Bautypen ab und finden sich regional verteilt von den deutschen Küsten bis in die Schweiz. Kriterium bei der Auswahl der Häuser war allerdings zunächst, welche Geschichten sie erzählen und welche Ideen sie vermitteln können – Ideen nicht zum simplen Nachahmen, sondern als Anregung für eigene Gedanken! Denn gleich, ob es um die Sanierung einer mittelalterlichen Burg, eines Gründerzeithauses oder einer Villa im Stil der Klassischen Moderne geht, das Bewusstsein für die historische Bausubstanz und gewisse Prinzipien bei der Herangehensweise sind sich stets ähnlich – und um überzeugende, vielleicht sogar herausragende Lösungen zu erzielen, ist in allen Fällen kreatives Um-die-Ecke-Denken gefragt.

*Johannes Kottjé*

# Von der Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses

## Einführung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

„Hilfe, ich habe ein Denkmal“, so titelte der mehrteilige Erfahrungsbericht einer Denkmaleigentümerin in ihrer Lokalzeitung. Dass der Bericht letztlich nicht nur den ersten Schreck, sondern einen positiven Verlauf der Wiederentdeckung eines ländlichen Backhauses dokumentiert, war der guten Kooperation, Beratung und Unterstützung zu danken, die ihr im Verlauf ihrer Entdeckung die Denkmalschutzbehörden, der Architekt, die Handwerker und nicht zuletzt auch eine private Stiftung wie die Deutsche Stiftung Denkmalschutz zukommen ließen. Insgesamt dokumentiert der Bericht natürlich ihre eigene Begeisterung für das historische Fundstück. Darüber, dass sie sich entschieden hatte, statt „die alte Hütte abzureißen“ – wie ihr der erste angefragte Handwerker riet –, sich mit dem Bau und der Geschichte auseinanderzusetzen und sich dafür zu begeistern, das aktuell letzte Glied in der Kette der Eigentümer und Bewahrer eines Zeugnisses ländlicher Tradition und Kultur zu sein.

### Anders wohnen als Teil der Lebensqualität

Wer im Denkmal wohnen möchte, tut dies, weil er schon ein Denkmal hat oder ein Denkmal sucht. Er hat sich entschieden für ein besonderes Stück Lebensqualität, für individuelles Wohnen, für den Charme und Charakter eines historischen Baus. Er lässt sich ein auf schiefe Wände und Böden, historische Farbfassungen und Einbauten und ist auch bereit, die doppelte Fensterscheibenfläche beim Putzen der Kastenfenster in Kauf zu nehmen. Zum Denkmalwert gehört eben nicht nur die Fassade, vielleicht noch deren Oberflächen, Putz und Farbe, sondern vielfach gerade die Raumqualitäten im Inneren: Proportionen, Raumformen und Raumfolgen bis hin zur Lichtführung und Erschließung. Ein echter Denkmalbewahrer entscheidet sich zugunsten einer schonenden und konservierenden Instandsetzung, statt für eine modernisierende Rundumsanierung, bei der von den Denkmalqualitäten nicht mehr viel übrig bleibt. Wer im Denkmal wohnen will, sucht ja gerade die Patina und nicht die Industrienorm. Diese positive Grundeinstellung gilt es zu bewahren.

Denkmalpflege als wichtige gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist immer ein Gemeinschaftswerk. Sie ist überall da eine Erfolgsgeschichte, wo frühzeitig mit allen Beteiligten das Gespräch gesucht und individuelle, dem Denkmal gerechte Lösungen sowie eine belastbare Finanzierung gefunden werden. In einem ersten Schritt muss der Denkmaleigentümer ganz ehrlich prüfen, ob seine geplante Nutzung richtig und verträglich für das gewählte Denkmal ist. Wer gern in hellen und hohen Räumen wohnt, wird in einem Fachwerkhäuschen selten glücklich. In einem Denkmal der Nachkriegsmoderne oder einer alten Industrieanlage wird er seine Wohnvorstellung eher umsetzen können. Um herauszufinden, was in einem Denkmal möglich ist, welche Kompromisse gefunden werden können, wie weit Lösungen aus denkmalpflegerischer Sicht mitgetragen werden, welche alternativen Lösungen es gibt, ist es sinnvoll, die Kompetenz eines in der Denkmalpflege erfahrenen Architekten und der Denkmalämter in Anspruch zu nehmen. Bei den Unteren Denkmalschutzbehörden, meist den Bauämtern zugeordnet, kann sich jeder informieren, wie genau die Unterschutzstellung eines Baus begründet ist, das heißt, mit welchen Auflagen man rechnen muss. Frühzeitige Beratungen helfen nicht zuletzt, Sicherheit über die eigenen Vorstellungen zu erlangen und neue Lösungen zu entwickeln. Leider wird dieses Angebot oft viel zu spät oder gar nicht genutzt und es entstehen unlösbare Konflikte, die vermeidbar wären. Die Sanierung eines Denkmals bedarf nicht nur eines engagierten und fantasievollen Denkmaleigentümers mit einem gewissen Maß an Flexibilität, sondern auch eines kompetenten Architekten. Diese finanzielle und zeitliche Investition in kompetente Bauplanung und Begleitung rechnet sich erfahrungsgemäß immer. Durch den Architekten erhält der Bauherr Hinweise, worauf beim Kauf einer Immobilie zu achten ist, welche Vor- und Nachteile Raumaufteilungen, Bautechniken oder Materialien haben, welche Alternativen es gibt und wie die Aufträge für die Handwerker ausgeschrieben, vergeben und abgenommen werden. Viele Architektenkammern bieten inzwischen auf ihren Internetseiten die Möglichkeit, in ihren Architektenlisten direkt nach den entsprechenden Leistungsschwer-



punkten Denkmalschutz/Denkmalpflege oder nach Zusatz- und Aufbaustudiengängen zu suchen. Unübertroffen bei der Suche nach dem geeigneten Architekten sind direkte Empfehlungen von Bauherren vergleichbarer Projekte und Hinweise von anderen Beteiligten.

### Anamnese – Diagnose – Therapie

Im medizinischen Bereich steht vor der Therapie sinnvollerweise die Anamnese und die Diagnose. Vor jedem Eingriff in ein Baudenkmal sind vergleichbare Schritte erforderlich. Je nach Größe und Zustand eines Denkmals ist die Vorbereitung der Baumaßnahme daher mindestens so wichtig

Die Geschichte dieses ehemaligen Pfarrhauses in der Oberpfalz ist kein Einzelfall: 1730 erbaut, diente es zuletzt einem Landwirt als Lagerraum; um eine Abrissgenehmigung zu erlangen, wurde gezielt die Substanz geschädigt. Gleichsam „in letzter Minute“ fand das Haus seine Retter, die es nach Planung von Architekt Michael Kühnlein von Grund auf sanierten.

Wie die Fotos auf der folgenden Seite zeigen, wurde auch im Inneren historische Bausubstanz bewahrt, wo dies möglich war, etwa bei der Treppe, den Innentüren oder dem Dachstuhl.



wie die Umsetzung. Für die unterschiedlichen Anforderungen stehen verschiedenste Instrumentarien zur Verfügung. So ist eine genaue Bestandsaufnahme mit der Erforschung des Baus, seiner Geschichte und seiner Konstruktion die Grundlage für die Erfassung und das Aufmaß des Bestands. Abhängig von Alter, Umfang und Bedeutung eines Objekts können restauratorische, bauhistorische, teilweise sogar archäologische, bauphysikalische und bauchemische Untersuchungen wichtig sein, die mit möglichst zerstörungsfreien Methoden machbar sind. Aufgrund dieser Analyse und Bewertung kann dann ein sinnvolles Planungs- und Maßnahmenkonzept sowie ein belastbarer Finanzierungsplan entstehen, der vor bösen Überraschungen während der Baumaßnahmen schützt. Nicht immer sind alle Instrumente notwendigerweise anzuwenden, doch je mehr Kenntnisse der Bauherr über sein Objekt hat, desto weniger kann ihn überraschen und desto mehr Geschichte wird greifbar.

Bei der Frage nach der Finanzierung steht der Denkmaleigentümer nicht allein. Je nach Standort und Region eines Denkmals kommen unterschiedliche Förderprogramme und Möglichkeiten von Bund, Land, Landkreisen, Kommunen oder Stiftungen infrage. Auch hier sind entsprechende Informationen bei den Partnern der Denkmalämter und

erfahrenen Architekten abzufragen. Die Möglichkeiten der steuerlichen Absetzung für Abnutzung (AfA) nach den § 7i, 7h und 33 des Einkommensteuergesetzes und nach den Vermögenssteuerparagrafen 115 und 118 bedeuten bundesweit gleiche Entlastungen, die ein Denkmaleigentümer in Anspruch nehmen kann. Wer selbst im Denkmal wohnt, kann zehn Jahre lang je 9 Prozent der Kosten zur Erhaltung des Gebäudes in der Steuererklärung geltend machen. Von der Erreichung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparwerte, die für Neubauten gelten, sind Denkmale ausgenommen und man kann alternative Lösungen wählen, um sich dem Ziel denkmal- und gesundheitsverträglich zu nähern.

### Billig ist nicht immer seinen Preis wert

Erst, wenn die notwendigen Genehmigungen vorliegen, sollten detaillierte Ausschreibungen erfolgen, bei denen durchweg qualifizierte und erfahrene – ihren „Preis werte“ – Handwerker zu besseren und nachhaltigeren Ergebnissen führen als die billigsten Anbieter. Wer „ein Stück Dachsanierung“ anbietet, zeigt, dass er nicht weiß, worum es bei einem denkmalgeschützten Gebäude geht. Auch hier gilt: eine gute Vorbereitung zahlt sich aus. Bei vielen Fördermittelquellen müssen vor Baubeginn die Genehmigungen vorliegen, wenn es nicht zu bösen Überraschungen bei der Abrechnung kommen soll. Auch hier bewährt sich ein versierter Architekt, der die Ausführung und Abrechnung überwacht.

Kluge Nutzungslösungen, gut geplante Bauabschnitte, überschaubare Abläufe und realistische Finanzierungskonzepte sind die Eckpfeiler einer gelungenen Instandsetzung. Oft ist eine Reparatur die preiswertere Lösung gegenüber völliger Erneuerung, Lösungen mit historischem Material und ausgereifter Technik nachhaltiger als die Anwendung von Materialien und Methoden des Neubaus. Sich mit Bauherren vergleichbarer Objekte auszutauschen, etwa bei einem



Besuch am Tag des offenen Denkmals, und somit von den Erfahrungen anderer zu profitieren, ist hilfreich. Heute ist kein Denkmaleigentümer mehr der Erste, der ein Denkmal instandsetzt. Einschlägige Datenbanken und Verzeichnisse, Listen von mit Denkmalschutz-Preisen ausgezeichnete Handwerker und Restauratoren im Handwerk sind vorhanden, aber immer noch zu selten genutzte Hilfsmittel. Dabei sind „Denkmal“-Handwerker nicht nur die klassischen Gewerke der Tischler, Maler, Stuckateure und Zimmerleute. Mindestens genauso wichtig sind die Haustechnikgewerke, die bei einem Mangel an Einfühlungsvermögen viel kaputt machen können. Umgekehrt finden diese Berufsgruppen innovative und kluge Lösungen für die notwendigen modernen Einbauten. Wer heute in einem Denkmal wohnt, der muss dies eben nicht zu den gleichen Bedingungen wie vor zwei Jahrhunderten tun, wie oft in der Öffentlichkeit dargestellt. Moderne Bäder, behagliche Beheizung, sparsamer Energieverbrauch und moderne Technik sind sehr wohl am Denkmal nicht nur genehmigungsfähig, sondern auch mit substanzschonenden Eingriffen zu verwirklichen. Versierte

Handwerker wissen ebenso wie erfahrene Architekten um die Verträglichkeit der Baumaterialien und -methoden am Altbau, von den Fundamentierungen über Fugenmörtel bis hin zur Dachinstandsetzung und Deckung.

Das bescheidene Beispiel des ländlichen Backhauses zeigt, dass die landläufigen Vorurteile über die Behinderung, Bevormundung oder gar Gängelung engagierter Denkmaleigentümer durch „die Denkmalpflege“ nicht stimmen. Heute präsentiert eine stolze Denkmaleigentümerin ihr neu gewonnenes Schätzchen regelmäßig einer interessierten Öffentlichkeit am Tag des offenen Denkmals – unterstützt von einem Bäckermeister, der auf traditionelle Weise frisches Brot und Kuchen zaubert. Sie ist froh, nicht dem Rat des ersten Handwerkers gefolgt zu sein. Und viele andere Denkmaleigentümer, die im Denkmal wohnen, geben ihr Recht.

*Dipl.-Ing. Annette Liebeskind,  
Dr. Ursula Schirmer,  
Deutsche Stiftung Denkmalschutz*



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

Die 1985 gegründete Deutsche Stiftung Denkmalschutz hat zwei Ziele: bedrohte Kulturdenkmale zu bewahren und die Bürger für den Gedanken des Denkmalschutzes zu begeistern. Bisher konnte die Stiftung dank ihrer Spender und durch Mittel der GlücksSpirale mehr als 4.700 Denkmale bewahren helfen. Durch vielfältige Aktivitäten – Tag des offenen Denkmals, Jugendbauhütten, denkmal aktiv, Treuhandstiftungen, das Magazin *Monumente* – wirbt sie um Unterstützung für den Denkmalschutz.

[www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)



Johannes Kottjé

**Attraktiv wohnen in denkmalgeschützten Häusern**

Gekonnt umgebaut und stilvoll renoviert

Gebundenes Buch mit Schutzumschlag, 192 Seiten, 21,5 x 28,0 cm

ISBN: 978-3-421-03959-0

DVA Architektur

Erscheinungstermin: November 2015

### Häuser mit Charme und Charakter

Denkmalgeschützte Häuser bieten Wohnraum mit Flair und Charakter. Sorgsam saniert, ermöglichen sie außerdem zeitgemäßen Komfort und einen niedrigen Energieverbrauch. Aus Sorge vor Unwägbarkeiten und amtlichen Auflagen schrecken dennoch viele Interessierte vor dem Kauf eines Baudenkmals zurück – oft grundlos, wie dieses Buch eindrucksvoll zeigt. Es präsentiert beispielhaft restaurierte, umgebaute und modernisierte denkmalgeschützte Häuser. Informative Beschreibungen, Bilder der Sanierung sowie Fotos des heutigen Zustands dokumentieren, welche Fallstricke die Bauherren und Planer überwinden mussten – und wie lohnenswert die Ergebnisse sind. Ein Praxisteil vermittelt alles Wissenswerte zum Umgang mit Ämtern und Behörden, zu Gesetzen und Fördermitteln.