

Zwischen der

- 1. Gartenstadt Hamburg eG**  
Wohnungsgenossenschaft  
Berner Allee 31a  
22159 Hamburg

vertreten durch den Vorstand  
Astrid Dembkowski, Ralph Klostermann, Sönke Witt

- nachfolgend als "Genossenschaft" bezeichnet -

und der

- 2. Freien und Hansestadt Hamburg**  
vertreten durch

**die Kulturbehörde**  
Denkmalschutzamt  
Große Bleichen 30  
20354 Hamburg

- nachfolgend als „Denkmalschutzamt“ bezeichnet -

wird folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

1. Die Gartenstadtsiedlung Berne (Anlage 1) wird im gegenseitigen Einvernehmen in die Denkmalliste eingetragen. Die Genossenschaft erkennt die Denkmaleigenschaft unwiderruflich an und verzichtet auf Rechtsmittel diesbezüglich.
2. Die in Anlage 1 näher gekennzeichnete sogenannte Dreiecksfläche (Meiendorfer Stieg 1-19 und Berner Heerweg 466-496) wird vom Denkmalschutz ausgenommen. Die Genossenschaft hat glaubhaft dargelegt, dass die Zumutbarkeit der Instandsetzung und Erhaltung der dort vorhandenen Gebäude auch in der Gesamtbetrachtung mit den vorhandenen Grundstücksgrößen nicht gegeben ist.
3. Die Baurichtlinie der Genossenschaft (Anlage 2) ist Grundlage für die Zusammenarbeit, sie ist genau einzuhalten. Die Baurichtlinie wird in den kommenden fünf Jahren einvernehmlich überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht, um einerseits die Siedlungscharakteristika und die siedlungstypische Einheitlichkeit zu bewahren und andererseits die zulässigen Spielräume für notwendige Veränderungen eindeutig aufzuzeigen. Damit sollen die Genehmigungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden.
4. Die 2010 durch das Denkmalschutzamt zugesicherte wirtschaftliche Einzelfallbetrachtung bei der Zumutbarkeit der Erhaltung wird auch künftig aufrechterhalten. Sollte im Einzelfall die Erhaltungsfähigkeit eines Objektes (nach dem Berechnungsschema gemäß Anlage 3) nicht mehr gegeben sein, muss sich ein Neubau in das Ensemble einfügen, er soll aber auch zeitgemäßen Ansprüchen genügen.
5. Eine Verdichtung der Siedlung ist nicht geplant. Sollte es hierzu zu Überlegungen kommen, kann nur anhand eines Konzeptes entschieden werden, welches gemeinsam zwischen der Genossenschaft, dem Bezirksamt Wandsbek und dem Denkmalschutzamt zu entwickeln wäre.

Freie und Hansestadt Hamburg  
Kulturbehörde

Frank Pieter Hesse  
- Leiter des Denkmalschutzamtes -

Hamburg, den 2.5.2013

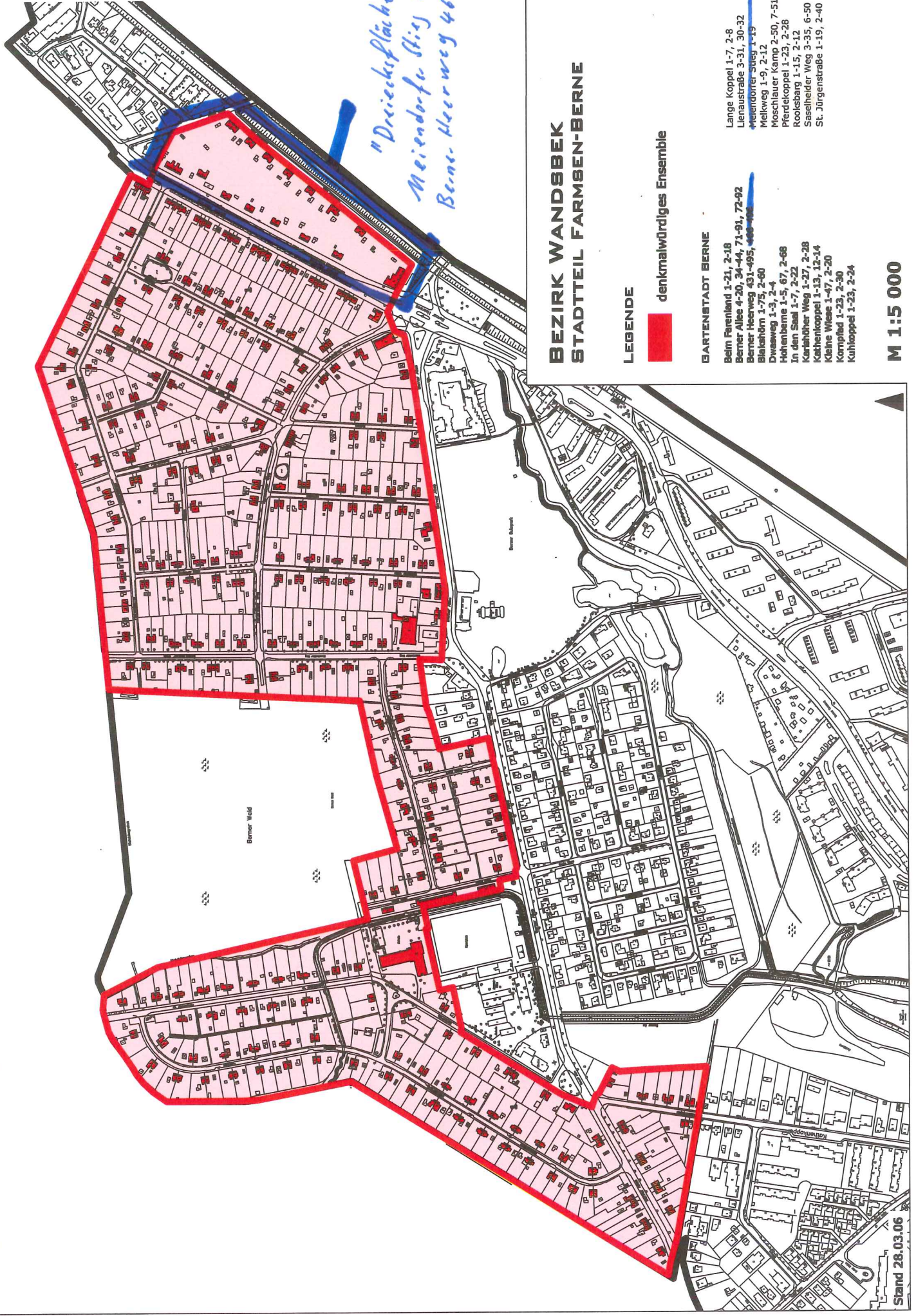
Gartenstadt Hamburg eG

Ralph Klostermann, Sönke Witt  
-Vorstand-

Hamburg, den 19.04.2013

Anlage 1: Darstellung der Gartenstadtsiedlung Berne  
Anlage 2: Baurichtlinie der Genossenschaft  
Anlage 3: Berechnungsschema wirtschaftliche Zumutbarkeit

Anlage 1



"Dreiecksfläche"  
Meiendorfer Str. 1-19  
Bernr. Heerweg 466-496

**BEZIRK WANDSBEK  
STADTTTEIL FARMSEN-BERNE**

**LEGENDE**  
denkmalwürdiges Ensemble

**GARTENSTADT BERNE**

- Beim Farenland 1-21, 2-16
- Berner Allee 4-20, 34-44, 71-91, 72-92
- Berner Heerweg 431-495, ~~466-496~~
- Blakohörn 1-75, 2-60
- Dwarsweg 1-3, 2-4
- Hohenberne 1-5, 67, 2-68
- In den Saal 1-7, 2-22
- Kerthöhler Weg 1-27, 2-28
- Kathenkoppel 1-13, 12-14
- Kleine Wiese 1-47, 2-20
- Kornplatz 1-23, 2-30
- Kuhkoppel 1-23, 2-24
- Lange Koppel 1-7, 2-8
- Lienastrasse 3-31, 30-32
- Meiendorfer Str. 1-19
- Melkweg 1-9, 2-12
- Moschlaue Kamp 2-50, 7-51
- Pferdekoppel 1-23, 2-28
- Rooksberg 1-15, 2-12
- Saselhalder Weg 3-35, 6-50
- St. Jürgenstrasse 1-19, 2-40

**Richtlinien**

**für bauliche Veränderungen**

**Siedlung Berne**

**Reihenhäuser**

**Rotdornallee/Berner Chaussee**

# Inhaltsverzeichnis

<u>I. Zielsetzung</u>	Seite 3
<u>II. Grundlagen</u>	Seite 3
<u>III. Beurteilung / Maßstab</u>	Seite 4
<u>IV. Antragsverfahren</u>	Seite 4
<u>V. Ungenehmigte bauliche Veränderungen</u>	Seite 4
<u>VI. Heimstättenwechsel</u>	Seite 4
<u>VII. Bedingungen für die Genehmigung</u>	Seite 5
<b><u>A) Richtlinien für freistehende Nebengebäude und Außenanlagen</u></b>	
1. Garagen und Abstellräume	Seite 6
2. Pkw-Stellplatz ohne Überdachung	Seite 7
3. Kinderhäuschen	Seite 8
4. Nebengebäude leichter Bauart	Seite 8
5. Gewächshäuser	Seite 8
5A. Gartenlauben	Seite 9
6. Schwimmbecken	Seite 9
7. Sichtschutzwände	Seite 10
8. Einfriedigungen	Seite 10
9. Private Grenzhecken	Seite 10
10. Abbruch alter Schuppen und Nebengebäude	Seite 10
11. Gartenkamine	Seite 11
<b><u>B) Richtlinien für An- und Umbauten</u></b>	
1. Ausbau von Dach- und Stallböden	Seite 11
2. Umbau von Kellerräumen	Seite 12
3. Anbauten von Wintergärten, Freisitzüberdachungen Eingangsvordächer	Seite 12 Seite 13
4. Umbauten im Gebäude	Seite 13
<b><u>C) Carport - Richtlinien</u></b>	Seite 14 - 16
<b><u>Erläuterungsskizzen und Anlagen zu den Richtlinien</u></b>	
Bedingungen für die Genehmigung ( Wortlaut )	Seite 17
Garagenskizzen	Seite 18 - 21
Eingangsvordachzeichnungen Typ 8 + 9	Seite 22 - 24
Eingangsvordachskizzen Berner Heerweg	Seite 25 - 26
Anbauskizzen Typ 2 - 13	Seite 27 - 35
Pfannenwalmdachdetail	Seite 36
Carportskizze	Seite 37 - 38
<b><u>D) Fensterrichtlinien</u></b>	Seite 39 - 44

## Vorbemerkung zu den Richtlinien

Diese Richtlinien sollen den Mitgliedern vor der Planung einer baulichen Veränderung einen Überblick geben. Sie beziehen sich hauptsächlich auf die Siedlung Berne. Die Punkte III. bis VII. gelten auch für die Häuser Rotdornallee 1 - 57 und 2 - 14, Berner Chaussee 5 - 11.

- I. Zielsetzung
- II. Grundlagen
- III. Beurteilung / Maßstab
- IV. Antragsverfahren
- V. Ungenehmigte bauliche Veränderungen
- VI. Heimstättenwechsel
- VII. Bedingungen für die Genehmigung

### I. Zielsetzung

Der Leitgedanke soll sein, den einheitlichen Charakter der Siedlung Berne, die als beispielhafte Form der deutschen Gartenstadtbewegung gilt, in ihrem ursprünglichen äußeren Bild weitestgehend zu erhalten, zu fördern und wieder herzustellen.

Dabei ist zu beachten, daß die Siedlung Berne im Milieuschutzgebiet E1 (Erhaltungswert 1) liegt. Veränderungen am heutigen Zustand entsprechen dieser Zielsetzung.

### II. Grundlagen

1. Grundlagen dieser Richtlinien sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, sowie das Stadtbildgutachten der Baubehörde von der Siedlung Berne und Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat.  
Bei Änderungen gesetzlicher Vorschriften werden die davon betroffenen Teile der Richtlinien angepaßt. Soweit eine behördliche Genehmigung erforderlich ist, gelten diese Richtlinien nur für die zu erwirkende Zustimmung der Gartenstadt Hamburg eG. Mit weitergehenden Auflagen oder Abänderungen durch die Behörde muß gerechnet werden. Es darf deshalb vor Erteilung der behördlichen Baugenehmigung nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Gartenstadt ist nach Erteilung der Baugenehmigung unverzüglich eine Kopie zu überlassen.
2. Für die Typen A, B und C (Berner Heerweg ungerade Hausnummer) wurden keine Anbauskizze angefertigt.  
Hier sind Freisitzüberdachungen und eventuell Wintergärten möglich, die gemäß der bisherigen Praxis in Tiefe der Stallanbauten analog den Richtlinien genehmigt werden. Ob Anbauten möglich sind, kann nur im konkreten Einzelfall geklärt werden. Der Typ 1 wurde ebenfalls zeichnerisch erfaßt. Anbauwünsche für diesen Typ werden analog Typ 2 + 3 beurteilt.
3. Für die fachgerechte Durchführung der baulichen Veränderungen und Einhaltung der behördlichen Vorschriften ist das Mitglied verantwortlich und haftet für Schäden, die durch diese vom Mitglied ausgeführten baulichen Veränderungen am Gebäude und anderweitig verursacht werden.
4. Weitere Einzelheiten der behördlichen Vorschriften sind in den einschlägigen Verordnungen, insbesondere der **Hamburgischen Bauordnung (HBauO)** in der neuesten Fassung enthalten.

### **III. Beurteilung und Maßstab**

1. Alle Veränderungen am Straßenbild - d.h. an Straßenfronten und Giebeln, Hecken, Pforten sowie Freiflächen zwischen den Häusern - werden danach beurteilt, ob diese dem angestrebten Ziel, der Erhaltung des ursprünglichen Charakters der Gartenstadtsiedlung, unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit der Kosten entsprechen.  
Veränderungen, die diesem Ziel widersprechen, auch wenn diese bereits an anderer Stelle vorhanden sind, werden nicht mehr genehmigt (z. B. Rolläden und Dachflächenfenster an der Straßen- und Giebelfront, Hauseingangsüberdachungen aus Lichtwellplatten u. ä.). Auch andere bauliche Maßnahmen, die bisher genehmigt wurden, können durch den technischen Wandel und neue Erkenntnisse nicht mehr genehmigungsfähig sein. Im Antragsverfahren kann sich ein Mitglied deshalb nicht auf vorhandene Beispiele berufen. Für einige Baumaßnahmen hat die Gartenstadt Hamburg eG Grössenbeschränkungen festgelegt, die im Interesse der Gebäudeproportion und -abstände einzuhalten sind, auch wenn die Baubehörde einer Überschreitung dieser Maßnahmen zustimmen würde.
2. Veränderungen innerhalb der Heimstätten im Sinne einer optimalen und zeitgemäßen Nutzung wird zugestimmt, sofern die spätere Vermietbarkeit darunter nicht leidet.

### **IV. Antragsverfahren**

1. Anträge sind zuerst bei der Gartenstadt Hamburg eG schriftlich einzureichen. Es empfiehlt sich, vor der Planung mit der Technischen Abteilung Detailfragen zu klären. Bei größeren baulichen Veränderungen ist ein zugelassener Planverfasser mit der Planung zu beauftragen, der vorher Kenntnis von diesen Richtlinien genommen hat. Unvollständige oder laienhafte Skizzen können insbesondere bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nicht bearbeitet werden. Bauantragsunterlagen sind 1. vom Mitglied und 2. vom Planverfasser zu unterschreiben. Nach Unterschriftsleistung der Gartenstadt Hamburg eG als Grundeigentümer werden die Unterlagen von der Gartenstadt an die Baubehörde gesandt. Die weiteren Behördenverhandlungen sind Sache des Mitgliedes bzw. des Architekten.

### **V. Ungenehmigte bauliche Veränderungen**

1. Veränderungen an der Bausubstanz, am äußeren Bild der Heimstätte und die Errichtung von Bauwerken aller Art auf den Grundstücken dürfen nur mit Genehmigung der Gartenstadt Hamburg eG erfolgen.  
Verstöße dagegen werden künftig mit allen uns zur Verfügung stehenden Mitteln verfolgt und deren Beseitigung gefordert. Soweit ungenehmigte bauliche Veränderungen vorhanden sind, können daraus erhebliche Kosten entstehen, die gegen vorhandene private Wertverbesserungen oder Geschäftsguthaben gegengerechnet werden.

### **VI. Heimstättenwechsel**

Bei Aufgabe der Heimstätte ist, wenn Abstandsforderungen gestellt werden, folgender Ablauf zu Beachten:

1. Nach Eingang der Kündigung wird die Gartenstadt Hamburg eG dem Mitglied Vordrucke zustellen:
  - a) Auflistung von Wertverbesserungen
  - b) Vereinbarung mit dem NachfolgerDie Auflistung a) ist vollständig ausgefüllt umgehend an die Gartenstadt Hamburg eG zurückzusenden.  
Bei Nichteingang wird angenommen, daß keine Forderungen gestellt werden.

2. Die Gartenstadt Hamburg eG wird nach Eingang der Auflistung eine Heimstättenbesichtigung vornehmen, die Angaben überprüfen und eine Schätzung für entschädigungsfähige Wertverbesserungen vornehmen. Heimstättenbewerbern wird von der Gartenstadt Hamburg eG die Entschädigungssumme mitgeteilt.
3. Nach Einigung des Mitgliedes mit seinem Nachfolger ist der Gartenstadt Hamburg eG die Vereinbarung (b) zurückzureichen.
4. Ist nach Ablauf der Rückmeldefrist des Angebotes keine Einigung zustande gekommen, wird einem nachfolgenden Bewerber die Heimstätte angeboten. Kommt zwischen dem ausziehenden Mitglied und mehreren möglichen Nachfolgern keine Einigung zustande, wird die Heimstätte in Höhe der Schätzsumme vergeben und vom Nachfolger die Schätzsumme auf ein Konto der Gartenstadt Hamburg eG eingezahlt. Die Auszahlung erfolgt dann zu einem späteren Zeitpunkt nach rechtlicher Klärung oder nachträglicher Einigung.
5. Stimmt das Mitglied der von der Gartenstadt Hamburg eG geschätzten Entschädigungssumme nicht zu oder muß aus anderen Gründen nach Punkt 4 verfahren werden, sind vom ausziehenden Mitglied die Kosten eines neutralen Gutachters zu tragen.
6. Dem kündigenden Mitglied wird geraten, rechtzeitig vor der ¼-jährlichen Kündigungsfrist zu kündigen und die Formalitäten einzuleiten (s. 1. - 3.), da die Gartenstadt Hamburg eG die Kündigungsfrist nicht aufheben kann und ein rechtzeitiger Neubezug in jedem Fall gewährleistet sein muß.
7. Leistungen für Schätzungen, die von der Gartenstadt Hamburg eG erfolgen, sind kostenlos wenn ein Nutzerwechsel erfolgt.  
Wünscht ein Mitglied vorzeitig eine Schätzung oder kommt der Nutzerwechsel nicht zustande, so ist dafür ein pauschaler Auslagenersatz von 1,5 % der geschätzten Wertverbesserung zu zahlen.

## **VII. Bedingungen für die Genehmigung**

1. Für Genehmigungen, die bis zum Beschlußdatum dieser Richtlinien erteilt werden.  
Die Genehmigung für Um- bzw. Anbauten erfolgt unter der Voraussetzung, daß die Erstellungskosten von dem Mitglied bzw. dessen Kinder bzw. Nachfolger abgewohnt werden und der Gartenstadt Hamburg eG zu keiner Zeit Kosten dadurch entstehen. Bestehen bei Auszug aus der Heimstätte Vorteile für den Nachfolger aus einer Wohnwertverbesserung, so kann bei einem entsprechenden Abschlag für zeitbedingte Wertminderung mit Unterstützung durch unsere Technische Abteilung eine für den Nachfolger zumutbare Entschädigung ermittelt werden.  
Bei beabsichtigten Veränderungen mit hohen Investitionen sollte bedacht werden, daß bei Entschädigung nur wohnwertsteigende Investitionen berücksichtigt werden können. Aufwendige Individuallösungen und Dekorationen können keine Berücksichtigung finden bei der Ermittlung einer Entschädigungssumme.  
Bei Individuallösungen muß die Gartenstadt Hamburg eG den Vorbehalt für die Wiederherstellung der normalen Bewohnbarkeit machen und die Entschädigung für andere Wertverbesserungen entsprechend kürzen, auch wenn der Nachfolger mit der Individuallösung einverstanden ist. Der Vorbehalt für die Wiederherstellung der normalen Bewohnbarkeit geht dann auf den Nachfolger über, der evtl. bei einem erneuten Wechsel die Auflagen erfüllen muß, wenn eine Übernahme der Individuallösung nicht möglich ist.

Die Gartenstadt Hamburg eG wird bei der Schätzung der Entschädigung berücksichtigen, ob Wertverbesserungen ohne Genehmigungen erfolgten.

Im Regelfall wird die Gartenstadt Hamburg eG für ungenehmigte Wertverbesserungen keine Entschädigung anerkennen.

Falls ein Nachweis fehlt, daß anzuerkennende Wertverbesserungen von Fachfirmen hergestellt wurden und deshalb verborgene Mängel nicht auszuschließen sind, kann nicht der volle Zeitwert anerkannt werden. Dies gilt insbesondere für Installationsarbeiten.

2. Für Genehmigungen, die nach dem Beschlußdatum erteilt werden.

Die Genehmigungen für größere Bauten, Anbauten, Garagen, Wintergärten etc. werden nur wirksam, wenn der Bauwillige eine Vereinbarung unterzeichnet und der Gartenstadt Hamburg eG zurückreicht. Der volle Wortlaut der Vereinbarung ist auf Seite 17 dieser Richtlinien als Anlage beigefügt.

**A) Richtlinien für freistehende Nebengebäude und Außenanlagen**

**1. Garagen und Abstellräume**

1. 1 - Lage                      Straßenabstand (Grenze) mind. 7,00 m.  
Seitlicher Grenzabstand mind. 2,50 m oder Grenzbebauung zusammen mit dem Nachbarn bzw. mit dessen Zustimmung.
- Hintere Bebauungslinie höchstens 19,00 m, ab Vorderkante Haus gemessen.  
Seitlicher Abstand zum Haus mind. 3,00 m, vor Fenstern mind. 5,00 m.
- Bei ungünstig geschnittenen Grundstücken sind Abweichungen möglich.
1. 2 - Größe                    1.2.1 - Nur Garage 4,00 x 6,00 m Außenmaß  
1.2.2 - Nur großer Abstellraum 4,00 x 6,50 m Außenmaß  
1.2.3 - Garage mit kl. Abstellraum 4,00 x 8,50 m Außenmaß  
1.2.4 - Garage mit gr. Abstellraum 4,00 x 8,50 m  
   + 2,50 x 4,00 m Außenmaß  
1.2.5 - Garage mit Abstellraum und Auto-Stellplatz 3,50 x 8,50  
   + 3,00 x 3,50 m  
Siehe hierzu die Grundrißskizzen.
1. 3 - Dachform                Flachdach 0 - 2° Dachneigung mit umlaufender Blende, ca. 20-30 cm hoch, Dachüberstand ca. 20 cm. Maximale Höhe über Terrain 2,50 m (Walmdach erwünscht und zulässig, s. Zeichnung).
1. 4 - Material                 Fassadenanpassung in Material und Farbe an das Haus (Putz oder Klinker). Wände massiv aus Mauerwerk oder Leichtbeton. Dach aus Leichtbetonplatten oder Holz mit Pappdeckung oder gleichwertig. Fertiggaragen sind zulässig, wenn die Fassade dem Haus angepaßt wird.
1. 5 - Feuerschutz             Holzdach: Abstand zum Haus mind. 5,00 m, bei kleinerem Abstand und bei Grenzbebauung feuerbeständige Ausführung erforderlich.
1. 6 - Erweiterung            Offene Überdachung im Winkel ohne Brüstung, bestehend aus Stütze, Traggliedern und Dachdeckung mit Dachblende, der Garage - Abstellraum - angepaßt, zulässig gem. Skizzen.



1. 7 - Zufahrtspforten Farbe und Form der Gartenstadtspforte angepaßt.  
(Senkrechte Latten 35/55 mm mit Abstand ca. 30 mm, Farbe weiß,  
Material nach Wahl). Pfosten sind gegen Entgelt von der Gartenstadt  
Hamburg eG zu beziehen (Regiebetrieb).
1. 8 - Sonstiges Lage der Abstellraumtür und der Fenster beliebig. Bei Errichtung einer  
Garage mit Abstellraum (Winkeltyp) ist der Winkel zum Haus auszurichten.  
Bei überdachten Winkelgaragen Typ 1.2.4 und 1.2.5 sind Sichtschutzwände  
aus leichter durchbrochener Naturholzkonstruktion zulässig. Ein Antrag mit  
Zeichnung, Material und Farbangaben ist bei der Gartenstadt Hamburg eG  
einzureichen.  
Schornsteinbauten für Heizungsanlagen sind nicht zulässig. Heizöllagerung  
in Abstellräumen ist nicht zulässig. Eine Verbindungsmauer zum Haus ist  
nicht zulässig.  
Zwei Garagen auf einem Grundstück sind nicht zulässig.
1. 9 - Erforderliche Anträge
- |   |     |
|---|-----|
| a) Formloser Antrag des Mitgliedes  | 3 x |
| b) Bauantrag (Behördenformular)   | 3 x |
| c) Gehwegüberfahrtsantrag (Behördenformular)<br>(falls keine Überfahrt vorhanden ist) | 3 x |
| d) Amtliche Flurkarte mit Baukörpereintragung   | 3 x |
| e) Bauzeichnung M 1: 100 oder 1: 50 (Grundriß, Ansichten, Schnitt)                    | 3 x |
| f) Statische Berechnung   | 3 x |
- 1.10 - Sonstige Auflagen Weitergehende Auflagen der Baubehörde sind zu erfüllen.  
Schuppen sind zu entfernen gem. Absatz 10.

## **2. Pkw-Stellplätze ohne Überdachung**

2. 1 - Lage Straßenabstand (Grenze) 7,00 m, Ausnahmen zulässig. Seitlicher Grenzab-  
stand mind. 1,00 m, Hausabstand ca. 3,00 m. Hintere Baulinie ab Straßen-  
grenze höchstens 15,00 m.  
Bei ungünstig geschnittenen Grundstücken sind Abweichungen möglich.
2. 2 - Größe und Anzahl Stellplatzgröße 2,50 x 6,00 m je Fahrzeug. Auf dem Grundstück dürfen  
maximal drei Fahrzeuge einschl. Wohnwagen und Boote zum Eigenbedarf  
abgestellt werden.
2. 3 - Material Platten, Pflaster oder Rasengittersteine (keine gegossenen Beläge)
2. 4 - Zufahrtspforte wie 1. 7
2. 5 - Erforderliche Anträge
- |   |     |
|---|-----|
| a) Formloser Antrag des Mitgliedes  | 3 x |
| b) Bauantrag (Behördenformular)   | 3 x |
| c) Gehwegüberfahrtsantrag (Behördenformular)<br>(falls keine Überfahrt vorhanden ist) | 3 x |
| d) Amtliche Flurkarte mit Stellplatzeintragung  | 3 x |
2. 6 - Sonstige Auflagen Weitgehende Auflagen der Baubehörde sind zu erfüllen.

### **3. Kinderhäuschen**

3. 1 - Lage Im Vorgarten und in unmittelbarer Nähe nachbarlicher Freisitze nicht zulässig.
3. 2 - Größe Fläche max. 4 - 5 m<sup>2</sup> , Form beliebig, Firsthöhe 1,80 m bei weit heruntergezogener Traufe (Spitzdach). Flachdach max. Höhe 1,50 m.
3. 3 - Material Leichtbauweise ohne Fundamente.
3. 4 - Gestaltung den Spielhauscharakter betonend.
3. 5 - Erforderliche Anträge Formloser Antrag mit Lagebeschreibung und Skizze mit Material und Größenangaben sowie Alter der Kinder.

### **4. Nebengebäude leichter Bauart**

4. 1 - Zweck Nutzung als Abstellraum, wenn keine Garage mit Abstellraum, kein Carport mit Abstellraum oder sonstige Abstellmöglichkeit vorhanden ist.
4. 2 - Lage Als Anbau eines bestehenden oder später zu erstellenden Carports in entsprechender Bauweise. Im hinteren Gartenbereich als freistehendes Gebäude, falls der Bau eines Carports nicht beabsichtigt wird.
4. 3 - Größe Max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche (Außenmaß), Flachdach mit 0-5 % Neigung, Traufenhöhe 2,10 m, oder mit Satteldach, max. Firsthöhe 2,60 m, Dachüberstand seitlich max. 20 cm, auf der Frontseite max. 40 cm; auf einer Seite ist ein offenes Schleppdach von bis zu max. 1,50 m zulässig. Eine Terrasse/Veranda ist nicht zulässig.
4. 4 - Material Leichtbauweise aus Holz ohne Streifenfundamente und ohne Massivfußboden. Farbe: Mittlere bis dunkle Lasur Töne.
4. 5 - Erforderliche Anträge a) Formloser Antrag mit Lagebeschreibung 1 x  
b) Nebengebäudeskizze 2 x
4. 6 - Auflagen Beim Bau einer Garage mit Abstellraum ist das Nebengebäude zu entfernen.

### **5. Gewächshäuser**

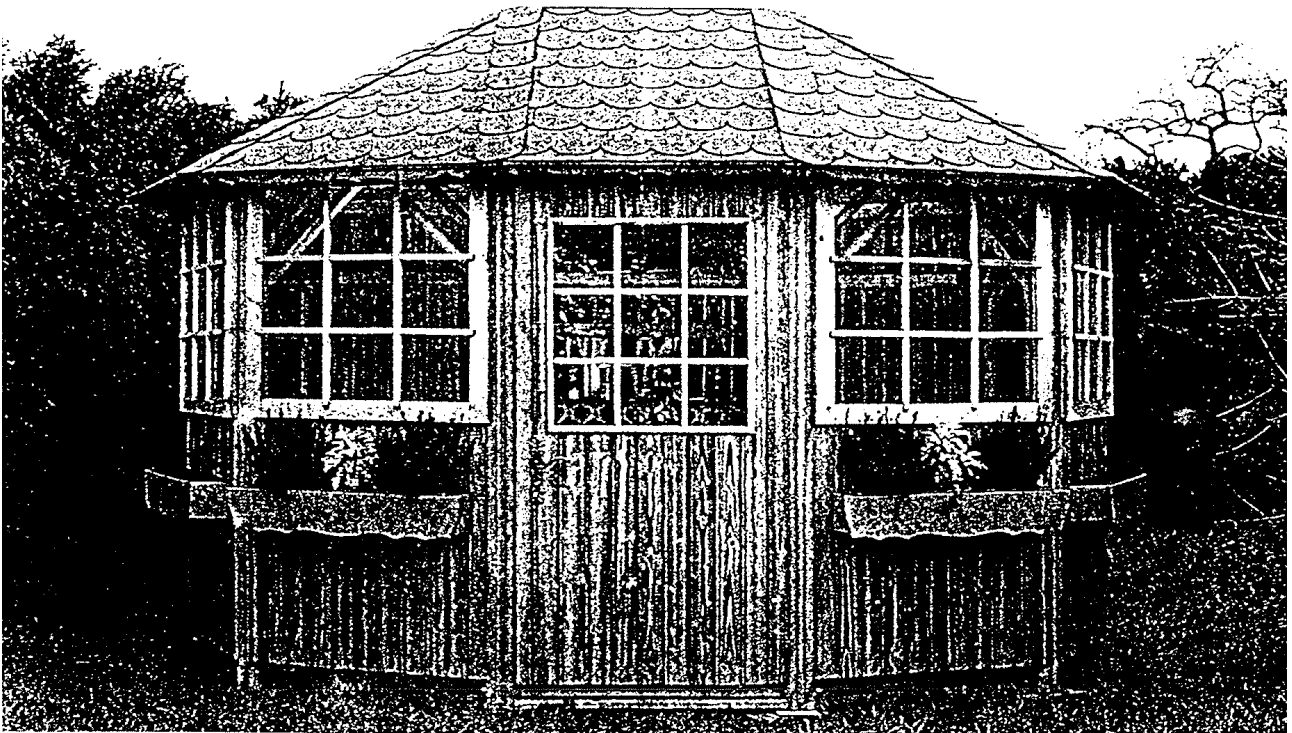
5. 1 - Lage Im Vorgarten und neben dem Haus nicht zulässig. Grenzabstand wie 2.1. Evtl. auch ersatzweise als Anbau an der Garage oder dem Wohnhaus möglich, wenn keine anderen Anbauten vorhanden sind.
5. 2 - Größe Fläche höchstens 10,00 m<sup>2</sup> . Höhe höchstens 2,20 m über Terrain.
5. 3 - Form und Bauweise Den herkömmlichen Gewächshäusern entsprechend, ohne Feuerstätte.
5. 4 - Erforderliche Anträge Formloser Antrag mit Lagebeschreibung 1 x  
Skizze oder Prospekt mit Größenangabe 1 x

## 5.A Gartenlauben

Zulässig im hinteren Gartenbereich bis 10 m<sup>2</sup> Größe bzw. bis max. 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum nach vorheriger Abstimmung mit der Gartenstadt Hamburg eG.

Erforderlich ist ein formloser Antrag und eine Skizze bzw. Prospekt. Befindet sich auf dem Grundstück bereits ein Nebengebäude, so ist ein Bauantrag einzureichen. Als zusätzliches freistehendes Objekt ist nur ein Gebäude (Carport, Garage oder Abstellraum) zulässig. Es darf daneben kein Kinderhaus (3), Schwimmbecken (6) vorhanden sein. Ein Kleingewächshaus (5) kann, wenn die Gartengröße dies zuläßt, erlaubt sein. Die Gartenlaube muß, dem Zweck entsprechend, gestaltet werden und darf nicht als weiterer Schuppen genutzt werden.

Material: Holzkonstruktion, kein massiver Boden.



## 6. Schwimmbecken

- |                              |  |            |
|------------------------------|--|------------|
| 6. 1 - Lage                  | Im hinteren Gartenbereich mit ausreichendem Grenzabstand zum Nachbarn 2,50 m (Ausnahme möglich). |            |
| 6. 2 - Größe                 | Max. 30 m <sup>2</sup> Fläche, max. Beckentiefe 1,50 m. Form beliebig.                           |            |
| 6. 3 - Abdeckung             | Überdachung nicht zulässig. Abdeckungen dürfen nur etwa 1,50 m über Terrain liegen.              |            |
| 6. 4 - Erforderliche Anträge | Formloser Antrag mit Lagebeschreibung<br>Skizze oder Prospekt mit Größenangabe                   | 1 x<br>1 x |
| 6. 5 - Bauweise              | Kein Mauerwerk oder Beton.   |            |

## **7. Sichtschutzwände auf oder vor den Grenzen, sowie zwischen Haus und Garage**

7. 1 - Höhe Max. 1,80 m.
7. 2 - Material Massive Wände nicht zulässig. Ausnahmen sind die zum Haus gehörenden Trennmauern.
7. 3 - Länge Sichtschutzwände sind zu beantragen mit genauen Angaben über Material, Standort, Konstruktion und Farbe. Der Charakter der offenen Bauweise darf dabei nicht verloren gehen, daher sind mind. 25 % der möglichen Länge offen zu halten bzw. mit durchbrochenen Elementen zu gestalten.  
Abstand von der Straßengrenze mind. 8,0 m.  
Sichtschutzwände auf der Grenze sind im Einvernehmen mit dem Nachbarn möglich und sollen eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten.  
Sonderfälle sind in Absprache mit der Gartenstadt Hamburg eG zu regeln.
7. 4 - Erforderliche Anträge Formloser Antrag mit Beschreibung

## **8. Einfriedigungen**

8. 1 - Straßengrenze Einfriedigungen nicht zulässig, wenn Hecken vorhanden sind.  
Einfriedigungen an Straßengrenzen sind in Sonderfällen (Berner Heerweg) Sache der Gartenstadt Hamburg eG.
8. 2 - Grenzzäune Bis 1,50 m Höhe zulässig auf der Grenze.
8. 3 - Material Drahtgeflecht oder Lattenzaun in Abstimmung mit dem Nachbarn.
8. 4 - Erforderliche Anträge keine

## **9. Private Grenzhecken**

9. 1 - Höhe Bis 1,80 m zulässig, an der Straße 1,50 m.
9. 2 - Lage Die Hecke darf nicht in das Nachbargrundstück hineinwachsen. Bei der Pflanzung ist die Ausbreitung der Hecke zu berücksichtigen.
9. 3 - Erforderliche Anträge keine

## **10. Abbruch alter Schuppen, Carports und Nebengebäude leichter Bauart gemäß Absatz 4**

10. 1 - Genehmigung einer Garage mit Abstellraum Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn vorhandene Nebengebäude, Carports oder „Nebengebäude leichter Bauart gem. Abs. 4“ entfernt werden. Ist ein gepflegter, erhaltungswürdiger Abstellraum vorhanden, so kann er (siehe Ziffer 10.3) erhalten bleiben, dann wird jedoch nur eine Garage ohne Abstellraum genehmigt.

10. 2 - Genehmigung sonstiger Baulichkeiten Bei der Erstellung von Gewächshäusern, Schwimmbecken, massiven Anbauten, Wintergärten und Freisitzüberdachungen sowie Garagen und Carports sind in der Regel Nebengebäude zu entfernen. Sind gepflegte, erhaltungswürdige Nebengebäude vorhanden, so kann ein Gebäude erhalten bleiben (siehe Ziffer 10.3).
10. 3 - Beurteilungsgrundlage Zur Beurteilung, ob ein vorhandenes Nebengebäude gepflegt und erhaltungswürdig ist, werden die „Richtlinien zur Beurteilung vorhandener Nebengebäude und sonstiger Bauteile, Abs. 4“, vom 3. 7. 1981 herangezogen.

## **11. Gartenkamine**

11. 1 - Lage Im Vorgarten nicht zulässig. Der Standort im hinteren Gartenbereich ist in Abstimmung mit dem Nachbarn (schriftliche Zustimmung der Nachbarn erforderlich) zu wählen.
11. 2 - Höhe Max. 1,80 m.
11. 3 - Anträge Formlos mit Prospekt oder Zeichnung und schriftlicher Zustimmung der Nachbarn im Lageplan.

## **B) Richtlinien für An- und Umbauten**

### **1. Ausbauten von Dach- und Stallböden**

1. 1 - Zweck Der Bodenausbau zu Wohnzwecken ist gemäß der Hamburgischen Bauordnung nicht zulässig, da in den meisten Fällen die erforderliche Mindesthöhe und Fluchtwege (Treppen) nicht vorhanden sind. Statthaft sind nur Räume, die nicht Aufenthaltsräume im Sinne der Hamburgischen Bauordnung sind. Ausnahmen sind in den Typen 7, 11 u. 12 möglich. Dann ist jedoch ein Bauantrag erforderlich.
1. 2 - Ausbau Der Ausbau ohne Bauantrag bei der Baubehörde ist nur zulässig, wenn keine Bauteile verändert werden und nur Wärmedämmung und Verkleidung angebracht wird.
1. 3 - Belichtung Dacherker sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind ohne Veränderung der Dachsparren nur in Sparrenfeldbreite zulässig. Es werden für eine Heimstätte ein Dachflächenfenster (66 cm x 118 cm) in der Straßenfront und ein weiteres in gleicher Größe in der Rückfront des Hauptdaches sowie ein Dachflächenfenster (55cm x 78 cm) im Stalldach zugelassen. Ist auf der Straßenseite eine Schornsteinfegerluke vorhanden, die nicht verlegt oder geschlossen werden kann, so ist zusätzlich kein Dachflächenfenster nach vorne möglich. Die Lage der Fenster und das Fabrikat werden durch die Gartenstadt Hamburg eG festgelegt. Der Einbau erfolgt durch eine von der Gartenstadt Hamburg eG beauftragte Firma auf Rechnung des Mitgliedes
1. 4 - Holzschutz Falls noch kein Holzschutz von der Gartenstadt Hamburg eG durchgeführt wurde, muß vor der Verkleidung der Sparren eine Holzschutzbehandlung durchgeführt werden.

1. 5 - Erforderliche Anträge Formloser Antrag mit Angabe der baulichen Veränderung, Art der Nutzung, Verkleidung, Dachflächenfenster etc..

## **2. Umbau von Kellerräumen**

Der Umbau ist nur zulässig, wenn keine tragende Bauteile, Fundamente usw. verändert werden.

2. 1 - Erforderliche Anträge Formloser Antrag mit Skizze und Beschreibung.

## **3. Anbauten, Wintergärten und Freisitzüberdachungen**

3. 1 - Mögliche Anbauten Die Anbaumöglichkeiten sind je Haustyp in der maximalen Größe festgelegt. Die Anordnung der Fenster und Türen richtet sich nach der Lage des Hauses und des Grundstückes und ist im Einzelfall festzulegen unter Berücksichtigung der Hamburgischen Bauordnung.

3. 2 - Massive Anbauten (s. Typen-skizzen) Die Fassadengestaltung ist dem Hauptgebäude anzupassen in Material und Farbe. In der Regel sind die vorgegebenen Pfannenwalmdächer auszuführen.  
Ausnahmen: Wenn der Gebäudenachbar bereits einen Flachdachbau erstellt hat, ist der Neubau ebenfalls mit Flachdach zu planen. Die Massivanbauten sind in der vorgegebenen Größe zu planen. Die Bautiefe darf nicht überschritten werden. Bei den Haustypen 11, 12, 13 ist eine Verbreiterung im Einzelfall dann möglich, wenn durch inneren Umbau die erforderliche Raumbelichtung und Belüftung geschaffen wird. Für Anbauten muß ein zugelassener Planverfasser die Bauantragsunterlagen erstellen.

- |                              |  |     |
|------------------------------|--|-----|
| 3. 3 - Erforderliche Anträge | a) Formloser Antrag  | 1 x |
|                              | b) Bauantrag (Behördenformular)                                    | 3 x |
|                              | c) Amtliche Flurkarte mit Baukörpereintragung                      | 3 x |
|                              | d) Bauzeichnung M 1:100 oder M 1:50 (Grundriß, Ansichten, Schnitt) | 3 x |
|                              | e) Statische Berechnung  | 3 x |
|                              | f) Einverständniserklärung des Nachbarn bei Grenzbebauung          | 3 x |
|                              | g) Baubeschreibung   | 3 x |

Bei Genehmigung für Bauten gem. 3 ist die erforderliche Entfernung alter Nebengebäude nach Abs. 10 Teil A zu prüfen und zu beurteilen.

3. 4 - Wintergärten Wintergärten sind in der Größe der Skizze möglich. Aus Brandschutzgründen muß folgende Konstruktion gewählt werden:  
Tragende Konstruktion von Dach und Wänden schwer entflammbar, vorzugsweise Stahl oder Aluminium, Dachverglasung aus Drahtglas (Kunststoffplatten nicht zulässig). In allen Fällen muß zwischen darüberliegenden Fenstern und dem Dach ein Mindestabstand von 1 m vorhanden sein.  
Trennwand auf der Grenze (F90) aus 11,5 cm Kalksandvollsteinen verputzt oder Klinkervollsteinen bis 1,50 m Höhe, mit Pfeilverstärkungen. Lichtband aus Glasbausteinen (G60) 50 cm hoch zwischen den Pfeilern. Die Konstruktion ist statisch zu berechnen und begehbar auszuführen. Die Bauantragsunterlagen müssen von einem zugelassenen Planverfasser erstellt werden. Erforderliche Anträge: Siehe 3.3 (massive Anbauten).

3. 5 - Wahlmöglichkeiten für Anbauten
- a) Anstelle des Massivbaues kann ein Wintergarten errichtet werden.
  - b) Anstelle eines Wintergartens kann eine offene Freisitzüberdachung gewählt werden.
  - c) Ein Wintergarten oder eine Überdachung kann auch kleiner ausgeführt werden. Voraussetzung ist, daß keine gestalterischen Gründe dagegen sprechen und eine einvernehmliche Regelung mit dem Nachbarn erfolgt.
3. 6 - Eingangsvordächer
- Für die Haustypen 8, 9 und 10 sind die Vordächer in Massivbauweise (siehe Skizzen) festgelegt. Für die Gebäude Berner Heerweg, ungerade Hausnummern, ist ein abgeschlepptes Pfannendach gem. Angaben in den Typenskizzen. In allen Fällen muß das gesamte Gebäude gleichzeitig mit den Vordächern versehen werden.
- Anträge sind mit Bauantrag, Flurkarte, Zeichnung mit Materialangaben, statische Berechnung bei der Gartenstadt Hamburg eG einzureichen.

#### **4. Umbauten im Gebäude**

Wegen der Vielfalt der Möglichkeiten wird auf detaillierte Angaben verzichtet. Grundsätzlich sind alle beabsichtigten baulichen Veränderungen mit formlosen Antrag einzureichen. Wenn tragende Bauteile oder Fassadenteile verändert werden sollen (zusätzlich Fenster etc.), ist stets ein Bauantrag und eine statische Berechnung erforderlich und bei der Baubehörde einzureichen. Der Einbau von Schornsteinen in Anbauten ist nicht zulässig. Ausnahmen: Abgasrohr von Gasheizungen. Nachfolgend werden häufige Umbau- bzw. Modernisierungsarbeiten und die erforderlichen Formalitäten aufgezeigt.

Bauliche Veränderungen	Formalitäten
4. 1 - Einzel-Öfen (Kachelöfen, Kamine)	Formloser Antrag. Freigabeschein für den Schornstein.
4. 2 - Gas-Zentralheizung Gas-Warmflurheizan- lagen bis 350 kw	Formloser Antrag. Freigabeschein für den Schornstein. Genehmigung der Hamburger Gaswerke. Zeichnung mit Standort des Kessels.
4. 3 - Gas-Thermenheizung Bis 350 kw (ohne Schornsteinanschluß)	Formloser Antrag. Standortangabe der Therme. Genehmigung der Hamburger Gaswerke.
4. 4 - E-Heizung (Nachtstrom)	Formloser Antrag. Genehmigung der Hamburger Elektrizitätswerke.
4. 5 - Bad- u. WC-Einbau	Formloser Antrag.
4. 6 - Entfernung oder Ver- änderung nichttragender Bauteile, wenn keine Brandschutzmaßnahmen erforderlich sind.	Formloser Antrag mit Zeichnung.

- |   |  |
|---|--|
| 4. 7 - Entfernung oder Veränderung tragender Bauteile | Formloser Antrag.<br>Bauantrag.<br>Bauzeichnung.<br>Statische Berechnung.  |
| 4. 8 - Antennen                                       |  |
| a) Dachantennen                                       | Formloser Antrag   |
| b) Bodenantennen                                      | kein Antrag  |
| c) Fensterantennen u. Antennen an Erkern              | nicht zulässig   |
| d) Parabolantennen                                    | sind nicht zulässig  |
| e) Funkantennen                                       | am Gebäude nicht zulässig.<br>Nur freier Aufstellungsort: Im Garten.<br>Antrag mit detaillierten Angaben (Aufstellungsort, Größe, Befestigung etc.). Die Betriebserlaubnis der Telekom ist vorzulegen. |

### **C) Aufstellung eines Carports (überdachter Kfz-Stellplatz)**

#### **1. Voraussetzung**

1. 1 - Es darf auf dem Grundstück keine Garage und kein ungenehmigter Abstellraum vorhanden sein. (Ausnahme: Nutzung der Winkelüberdachung an der Garage als zusätzlicher Pkw-Stellplatz).
1. 2 - Bei der Baubehörde ist mit vorheriger Zustimmung der Gartenstadt Hamburg eG ein Bauantrag zu stellen.

#### **2. Lage**

Folgende Abstände müssen eingehalten werden:

2. 1 - Straßenabstand 7,00 m
2. 2 - Wohnhausabstand 5,00 m
2. 3 - Hintere Baulinie 19,00 m  
Vorderkante Haus gemessen
2. 4 - Grenzabstand 2,50 m  
Bei ungünstig geschnittenen Grundstücken müssen im Genehmigungsverfahren mögliche Abweichungen geklärt werden.

#### **3. Carportgröße**

(Geringfügige Maßabweichungen vorgefertigter Carporttypen sind nach Abstimmung mit der Gartenstadt Hamburg eG zulässig).

3. 1 - 1 Pkw - Typ A 1 (Seite 37)
3. 2 - 2 Pkw - Typ A 2 (Seite 37) Jedoch nur mit besonderer Genehmigung der Stadtplanung, wenn die Gartenfläche bei Einhaltung der notwendigen Abstände die Aufstellung zulässt.
3. 3 - Typ B 1 (Seite 38) mit Abstellraum
3. 4 - Typ B 2 und B 3 (Seite 38) mit Abstellraum, Typ B 3 jedoch nur mit besonderer Genehmigung, wenn die Gartenfläche bei Einhaltung der notwendigen Abstände eine Aufstellung zulässt.
3. 5 - Die max. Höhe Oberkante Traufe für alle Typen beträgt 2,50 m.

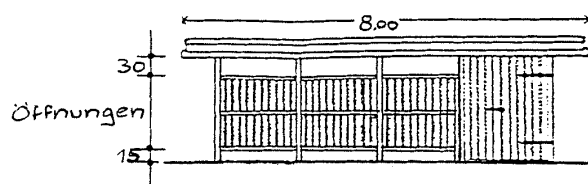
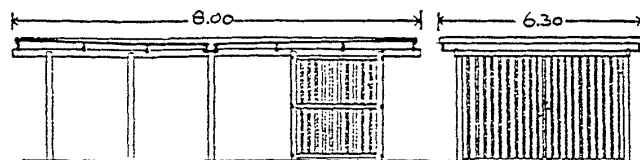
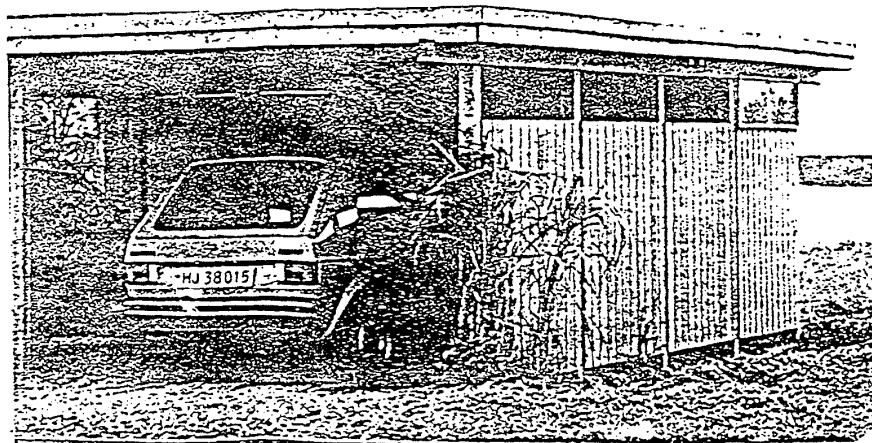


#### 4. Konstruktion

4. 1 - Es wird empfohlen, typisierte, druckimprägnierte Carports, die im Handel erhältlich sind, zu verwenden. Auf eine sturmsichere Verankerung ist zu achten.
4. 2 - Falls das Carport in Eigenhilfe erbaut werden soll, muß eine detaillierte Konstruktionszeichnung eingereicht werden.
4. 3 - Eine Rückfront und eine Seite dürfen durch eine senkrechte Verbretterung geschlossen werden mit 30 cm Luftabstand zum Dach und 15 cm Luftabstand zum Boden (siehe hierzu Zeichnung unten). Die sonstigen Seiten, insbesondere die Vorderfront, dürfen nachträglich nicht geschlossen werden.

#### 5. Sonstiges

5. 1 - Bereits genehmigte Gebäude leichter Bauart (Abstellraum) sind, soweit möglich, in das Carport einzubeziehen.  
Wenn die Typen B 1, B 2 oder B 3 erstellt werden, muß ein evtl. an anderer Stelle stehender Abstellraum entfernt werden. dann ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gartenstadt Hamburg eG erforderlich.



6. Einzureichende Unterlagen

6. 1 - Bauantrag (Behördenformular)	3 x
6. 2 - Flurkarte	3 x
6. 3 - Lageplan M 1:500 oder Eintragung in die Flurkarte	3 x
6. 4 - Carport Prospekt (bei Eigenbau Konstruktionszeichnung)	3 x

7. Bei späterer Erstellung einer Massivgarage muß das Carport entfernt werden.

8. Ausführung

- Die Dachblende ist aus Holz, ca. 22 cm hoch, auszuführen.
- Es darf 1 Seite und das Ende geschlossen werden mit einer senkrechten Verbretterung, die 30 cm Luftabstand zum Dach und 15 cm zum Erdreich hat. (Verglasung dieses Streifens ist zulässig.) Die offenen Seiten dürfen nicht geschlossen werden, auch nicht mit Flechtwänden, Glas oder Planen. Eine Berankung der offenen Längsseite ist zulässig.
- Das Carport darf nicht als Abstellraum genutzt werden und muß ständig in einem ordentlichen und ansehnlichen Zustand sein.
- Oberflächenbehandlung: Holzlasur natur bis dunkelbraun.  
Farbanstriche sind nicht zulässig.

# Vereinbarung für Umbauten, Anbauten, Garagen, Wintergärten und sonstige Veränderungen an den Häusern der Siedlung Berne und Bramfeld

---

1) Dem Genossenschaftsmitglied ist bewußt, daß die Gartenstadt Hamburg eG Eigentümer der Grundstücke mit den Häusern und allen Bestandteilen ist.

Auch wenn die Genossen die Häuser und Gärten fast wie Eigentümer nutzen können, gehen Umbauten, Veränderungen oder Verbesserungen am Grund und Boden und damit fest verbundener Teile (Anbauten, Garagen etc.) unmittelbar in das Eigentum des Grundeigentümers (also der Gartenstadt Hamburg eG) über.

Bei der Genehmigung solcher Umbauten etc. gehen beide Seiten davon aus, daß die Kosten von dem Mitglied, dessen Kindern bzw. Nachfolgern abgewohnt werden.

Da die finanziellen Aufwendungen der Mitglieder im Rahmen derartiger Umbauten und Veränderungen im Laufe der Jahre immer höhere Summen erreicht haben,

**wird ausdrücklich klargestellt und vereinbart, daß Ansprüche** gegen die Gartenstadt Hamburg eG aus derartigen Veränderungen, sei es Schadenersatz-, Entschädigungs-, Verwendungsersatz-, Instandhaltungs- oder sonstige Ansprüche, **ausgeschlossen sind**,

gleich ob es sich um wertverbessernde oder nur individuell gewünschte Änderungen handelt. Vielmehr kann die Gartenstadt Hamburg eG grundsätzlich (soweit nicht unter Punkt 2 anders geregelt) bei Ende des Nutzungsvertrages die Rückgabe des Objektes in dem Zustande verlangen, der bei Beginn des Nutzungsvertrages bestanden hat; ggf. hat sie Anspruch auf Ersatz der Beseitigungskosten.

2) Die Gartenstadt Hamburg eG kann unter den folgenden Voraussetzungen die Übernahme von genehmigten baulichen Veränderungen durch ein Nachfolgemitglied bis max. € 35.000.- gestatten:

**2.1** Die Um- und Anbauten etc. müssen eine Wohnwertverbesserung darstellen und von der Gartenstadt Hamburg eG genehmigt worden sein,

**2.2** Die Herstellungskosten werden wie folgt abgewohnt:

**2.2.1** für Um- und Ausbauten innerhalb des Siedlungshauses sowie Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Holzanbauten und Carports mit 1/20 pro Jahr (sind also nach insgesamt 20 Jahren abgewohnt),

**2.2.2** für massive Anbauten und Garagen mit 1/30 pro Jahr (sind also nach insgesamt 30 Jahren abgewohnt),

**2.2.3** die Abwohndauer beginnt 6 Monate nach der Genehmigung,

**2.2.4** bei Übernahme von baulichen Veränderungen durch einen Nachfolger tritt dieser in die restliche Abwohndauer ein,

**2.3** bei einem vorzeitigem Auszug innerhalb der Abwohndauer kommt eine Kostenübernahme durch einen Nachfolger nur in Frage, wenn die Wohnwertverbesserungen einem zeitgemäßen Standart entsprechen. Über den normalen Standart hinausgehende oder modische Ausbauten müssen nicht entschädigt werden.

**2.4** bei Erstellung oder Übernahme von Umbauten etc., die eine normale Bewohnbarkeit nicht zulassen, verpflichtet sich das Mitglied zur Wiederherstellung normaler Bewohnbarkeit bis zum Auszug.

Heim-Nr. \_\_\_\_\_

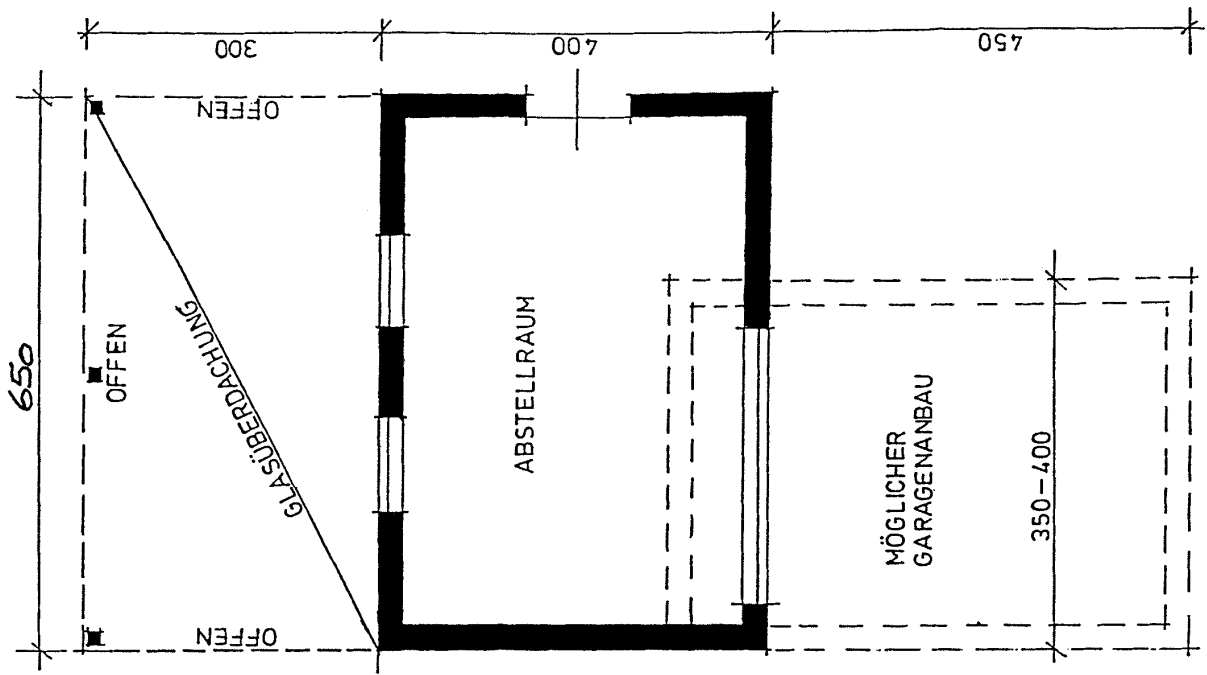
Datum \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

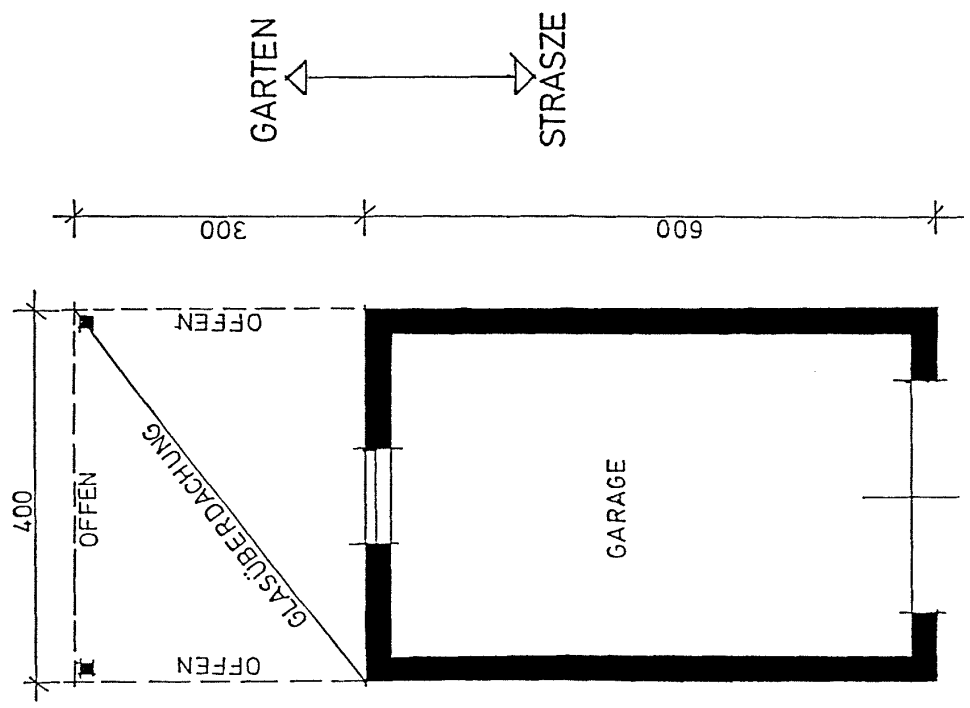
\_\_\_\_\_  
Mitglied

\_\_\_\_\_  
Genossenschaft

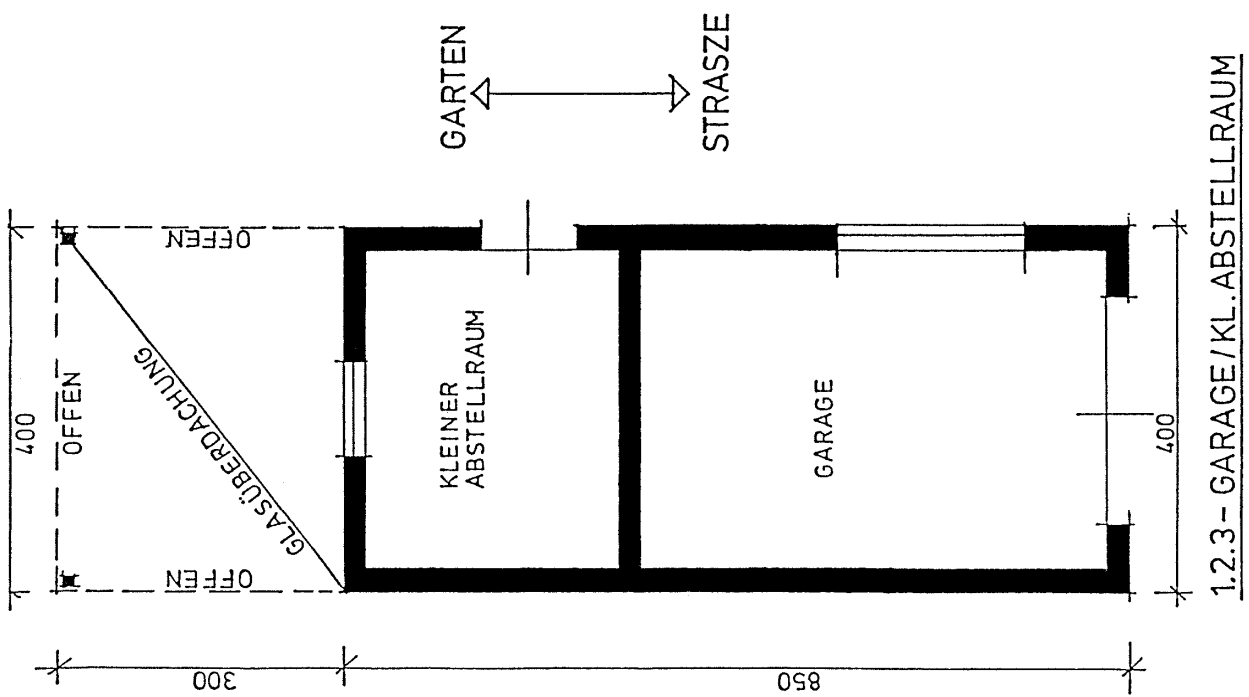
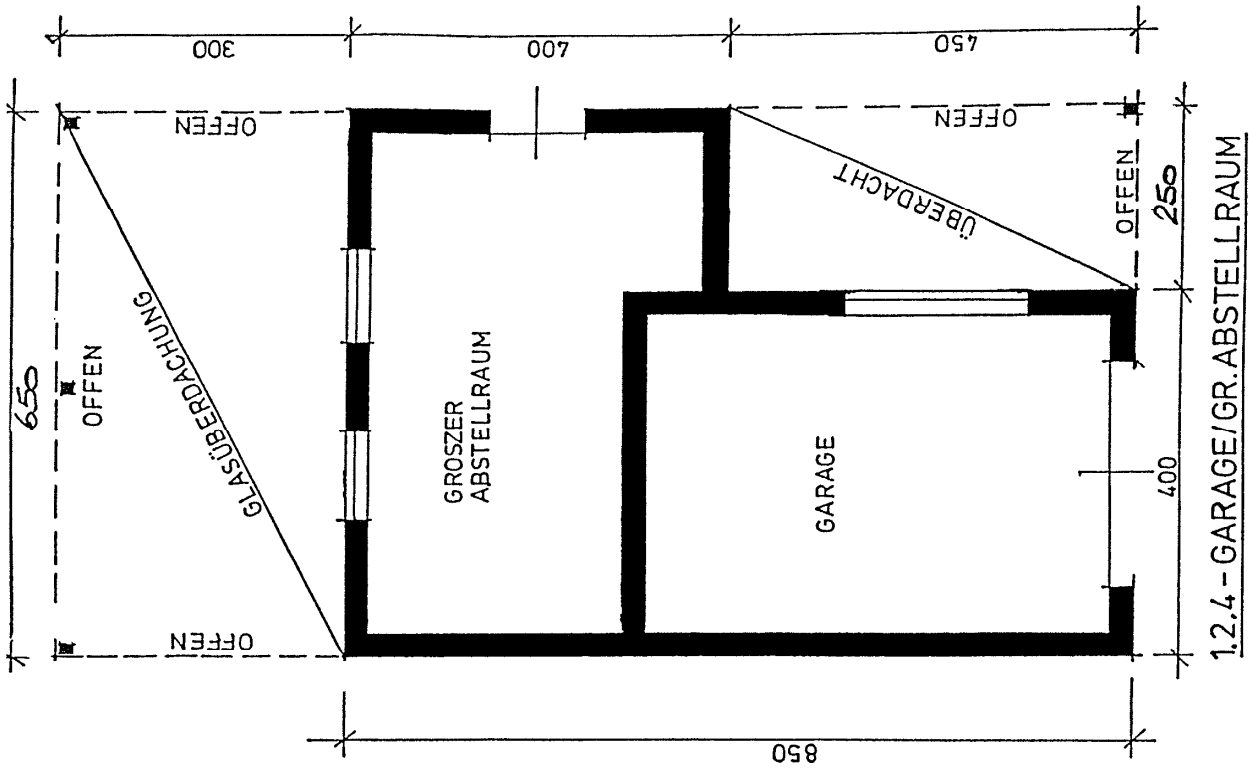
Januar 07-kreu



1.2.2 - NUR ABSTELLRAUM



1.2.1 - NUR GARAGE

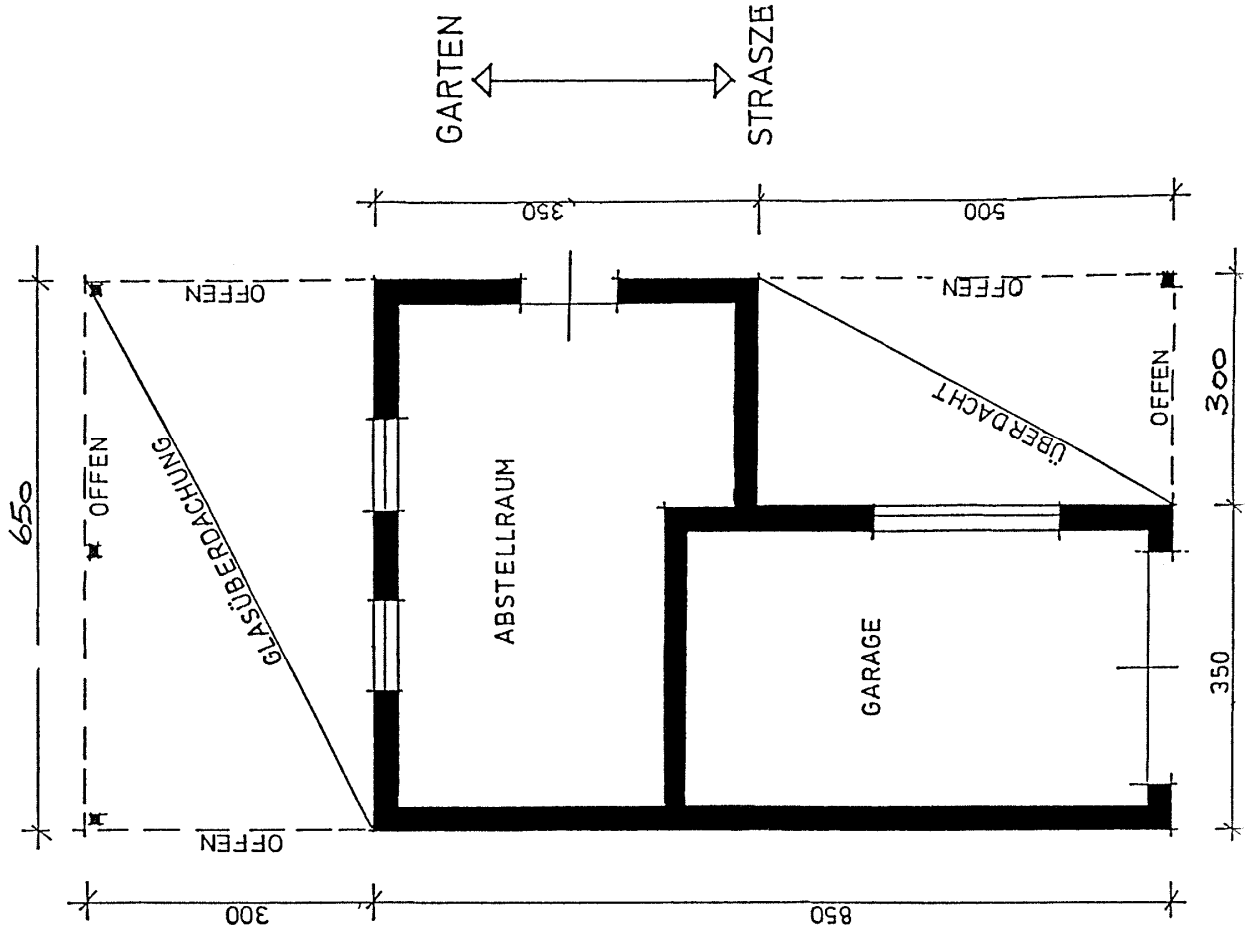


1.2.5-GARAGE MIT ABSTELLRAUM  
ALTERNATIVE ZU 1.2.4

FALLS EIN ZWEITWAGEN NEBEN DER GARAGE UNTER DER OFFENEN ÜBERDACHUNG ABGESTELLT WERDEN SOLL SIND GARAGEN-UND ABSTELLRAUMGRÖSZE NACH DIESER SKIZZE ZU WÄHLEN

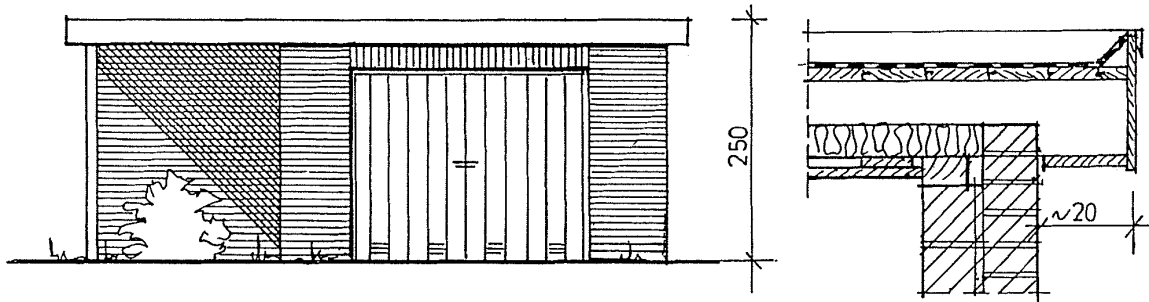
DIE GESAMTMASSE VON 850 cm BAUTIEFE UND 650 cm BAUBREITE DÜRFEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

ZUFAHRT IN SPURPLATTEN

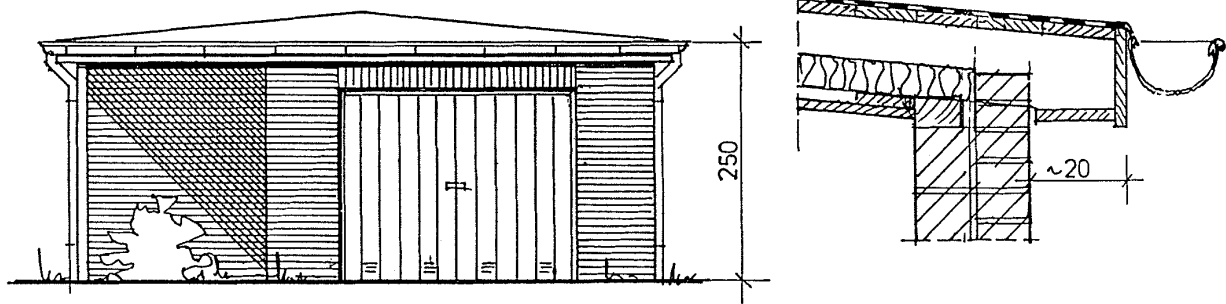


# MÖGLICHE DACHAUSFÜHRUNGEN FÜR GARAGEN/ABSTELLRÄUME

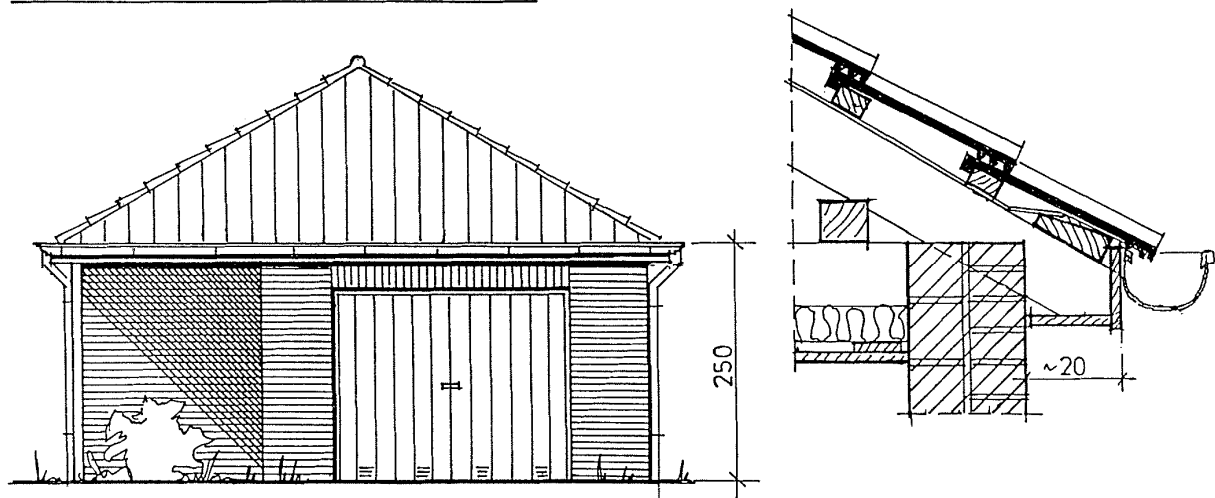
## A. FLACHDACH OHNE GEFÄLLE

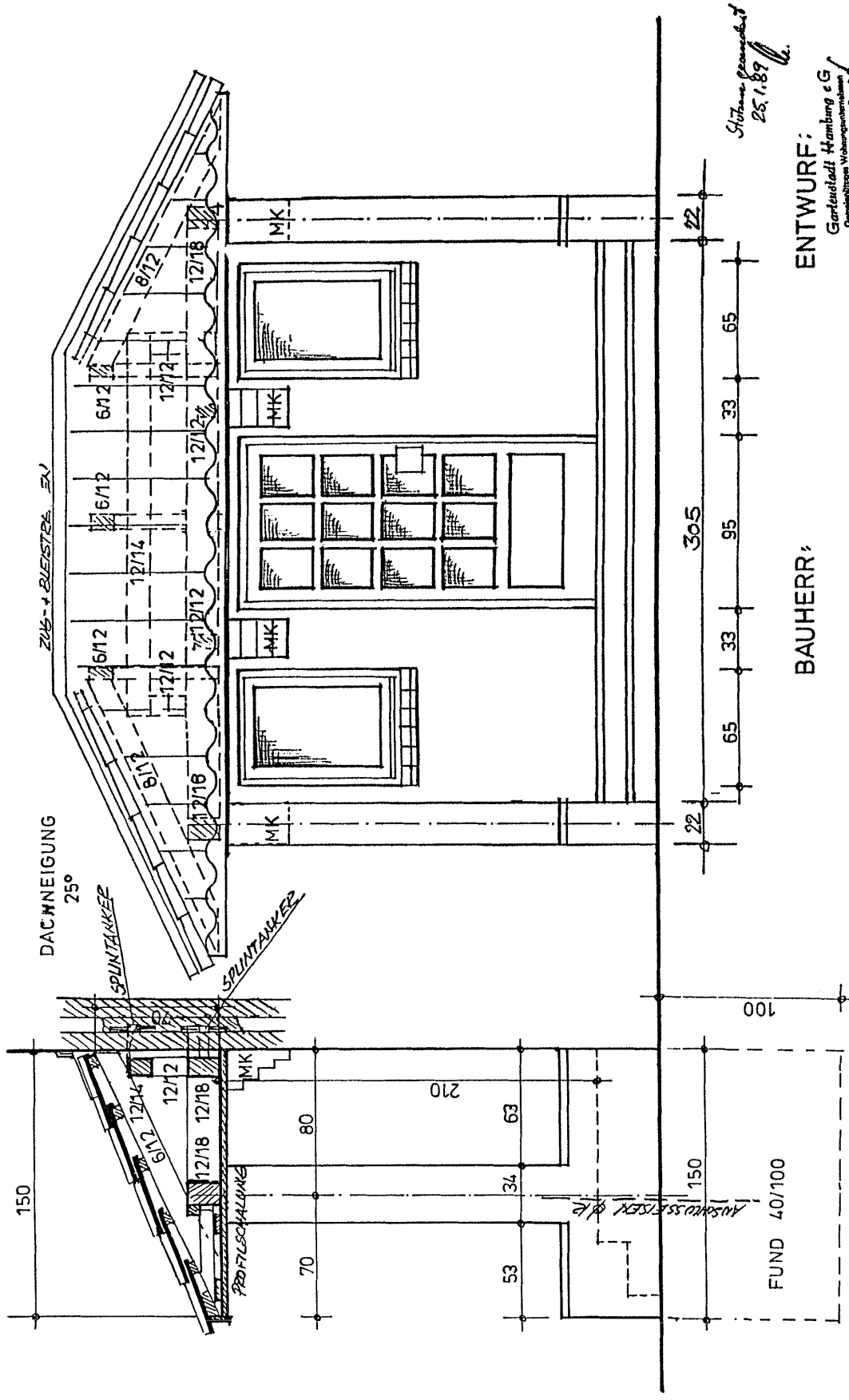


## B. WALM-FLACHDACH 3° GEFÄLLE

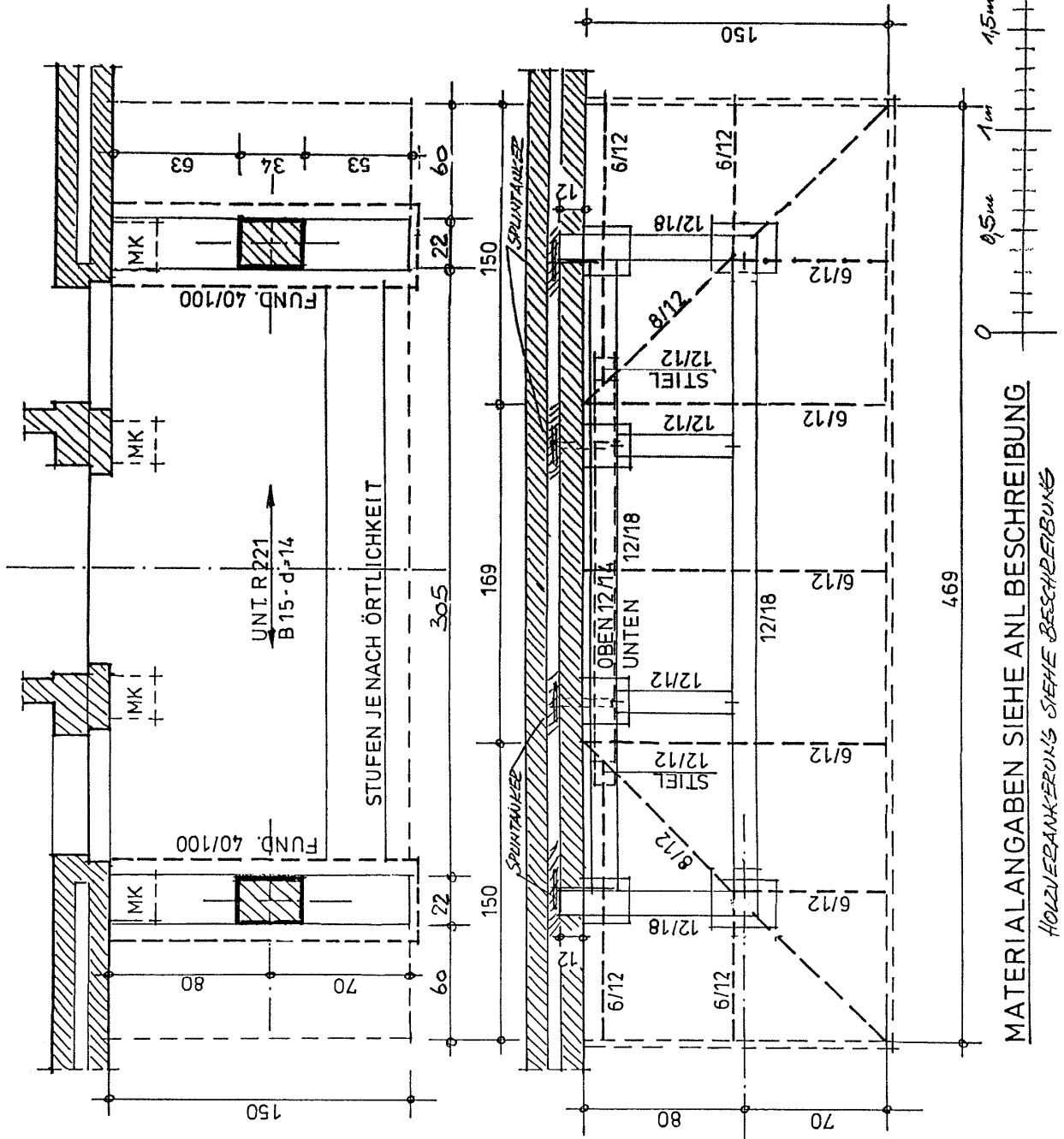


## C. PFANNENDACH 25 ° GEFÄLLE









BAUHERR:

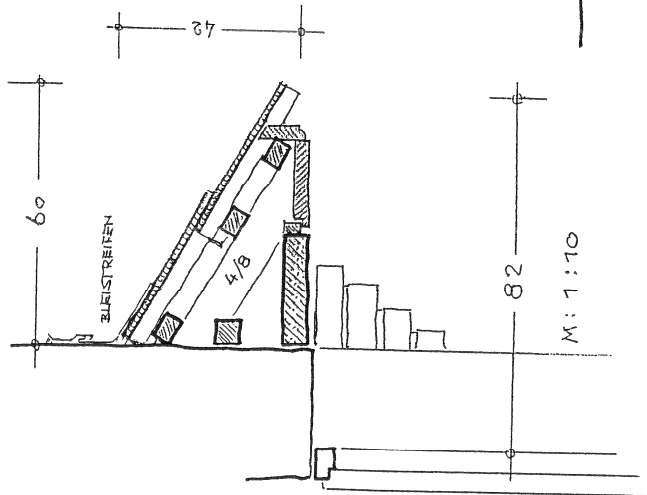
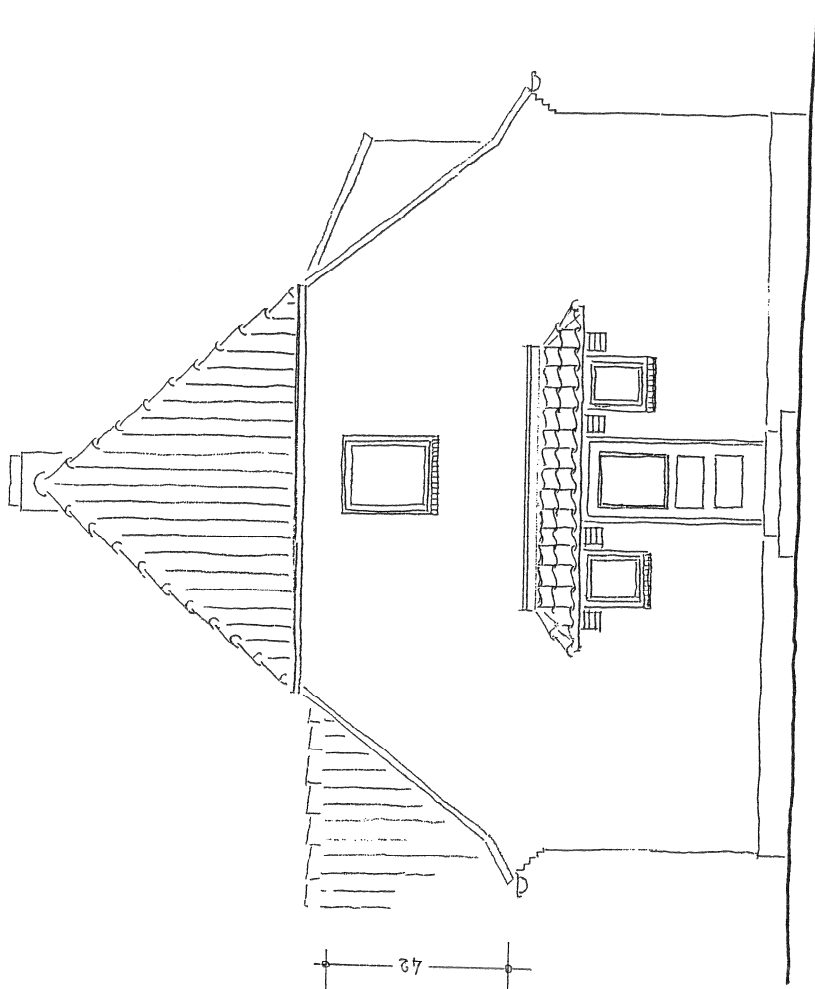
ENTWURF:

*Büro für Raumplanung*  
25.1.88

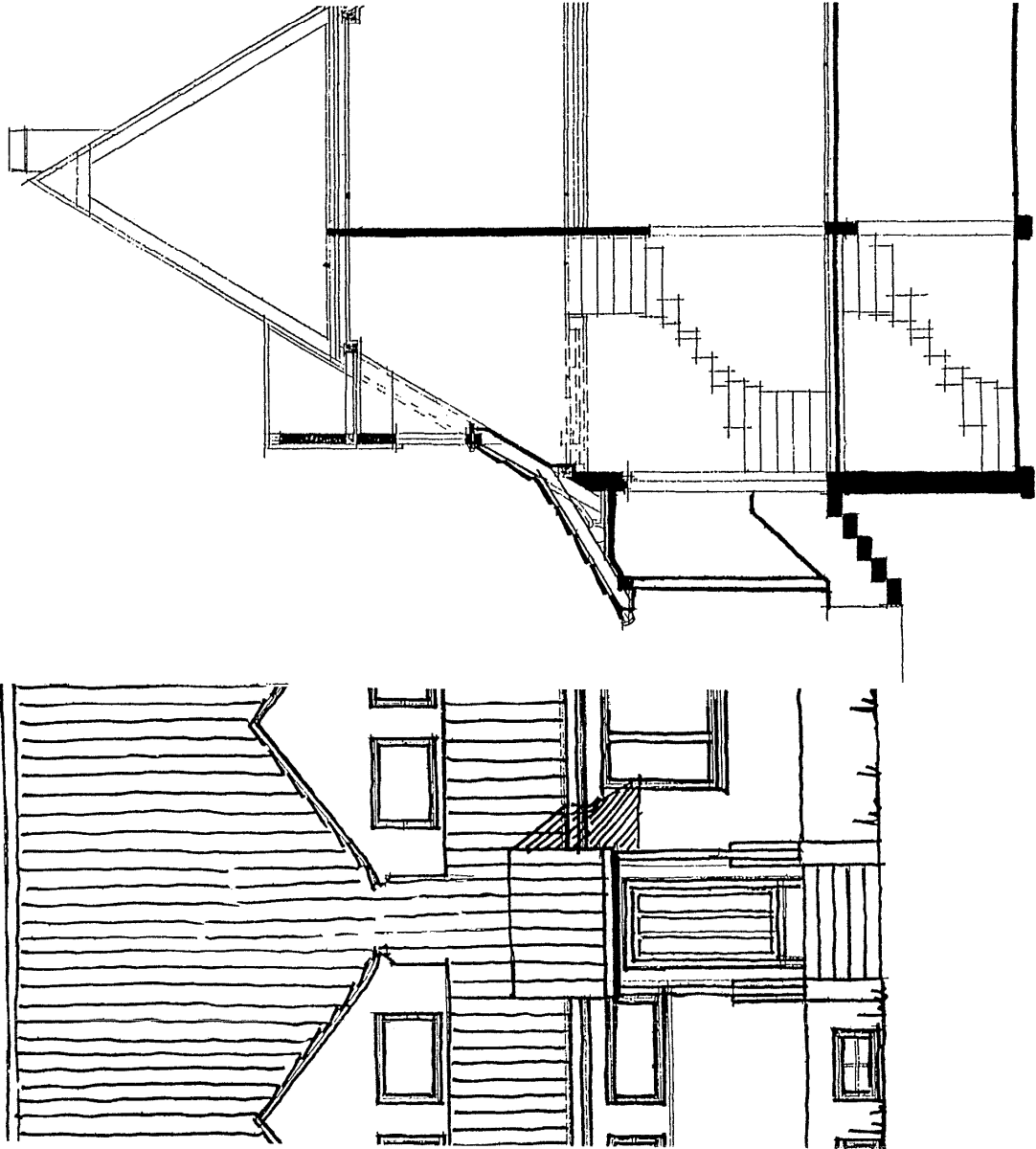
Gartenstadt Hönning e.G.  
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen  
2 Hamburg 72, Plattenort 2  
Bau-Nr.: 3.4.88/88/1

SIEDLUNG BERNE/  
EINGANGSVORDACH  
BLATT 2 M.1:2

IM JULI 1986



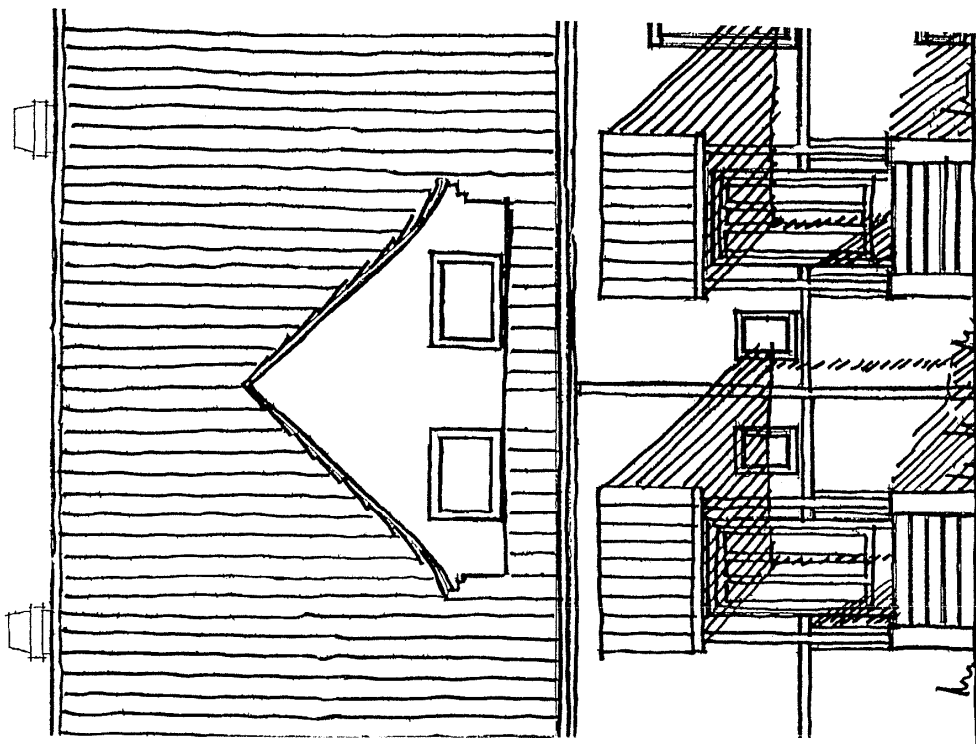
VORDACH TYP 8 U 9  
 UM 1 PIANNE VERLÄNGERT  
 17.7.  
 00  
*[Signature]*



EINGANGSVORDACH  
 GÜLTIG FÜR BERNER HEERWEG 433-439+481-487  
 AUSFÜHRUNG  
 VORDACHDECKUNG DEM HAUS ANGEPASST  
 (SEIBESCHWÄNZE BZGL. FRANKFRTER)  
 DACHWINKEL/UNTERSEITE VERBESCHALT  
 STÜTZE 10/10 DRUCKIMPRÄGNIERT



13.4.1992/KL



EINGANGSVORDACH  
 GÜLTIG FÜR  
 KARLSHÖHER WEG 2  
 BERNER HEERWEG 431  
 444 - 447  
 449 - 455  
 457 - 463  
 465 - 471  
 473 - 479  
 489 - 495

AUSFÜHRUNG "  
 VORDACHDECKUNG DEM HAUS  
 ANGFASST (BIBERSCHWÄNZE  
 B2N, FRANKFORTER)  
 DACHWINKEL/UNTERSEITE VERSCHALT  
 STÜTZE 10/10 DRUCKIMPRAGNIERT



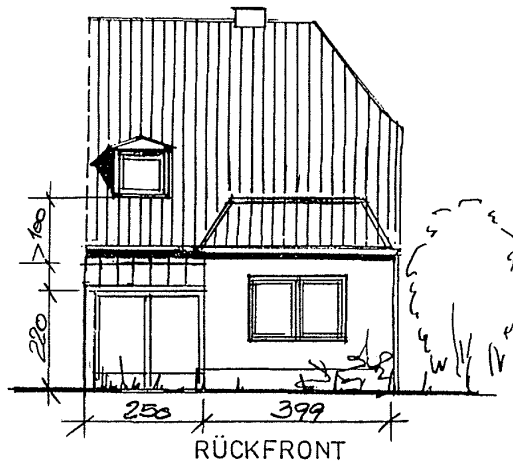
13.4.92/KL

TYP 2

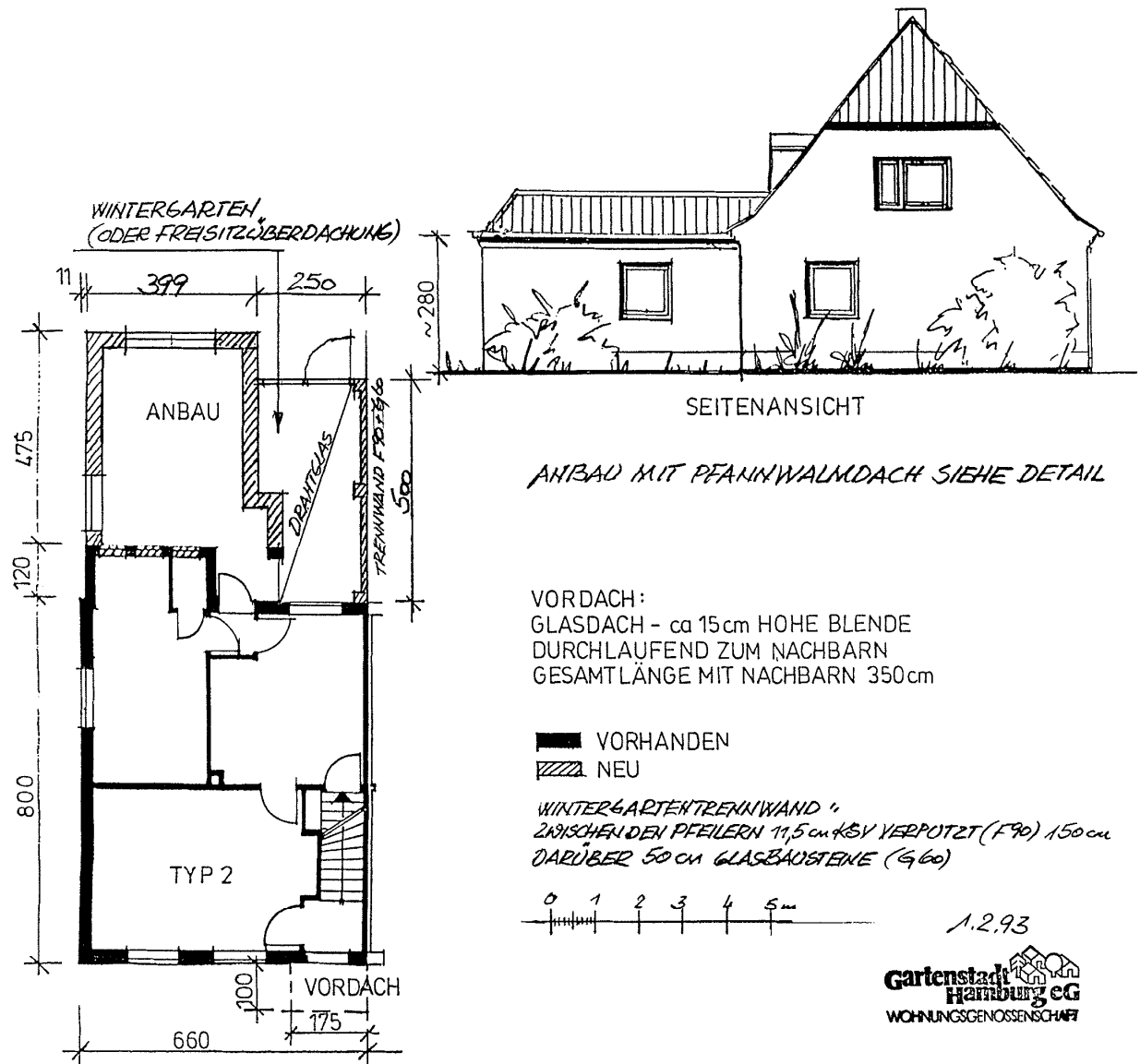
DOPPELHAUS



STRASZENANSICHT



RÜCKFRONT



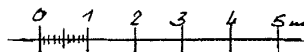
SEITENANSICHT

ANBAU MIT PFANNWALMDACH SIEHE DETAIL

VORDACH:  
GLASDACH - ca 15cm HOHE BLENDE  
DURCHLAUFEND ZUM NACHBARN  
GESAMTLÄNGE MIT NACHBARN 350cm

■ VORHANDEN  
▨ NEU

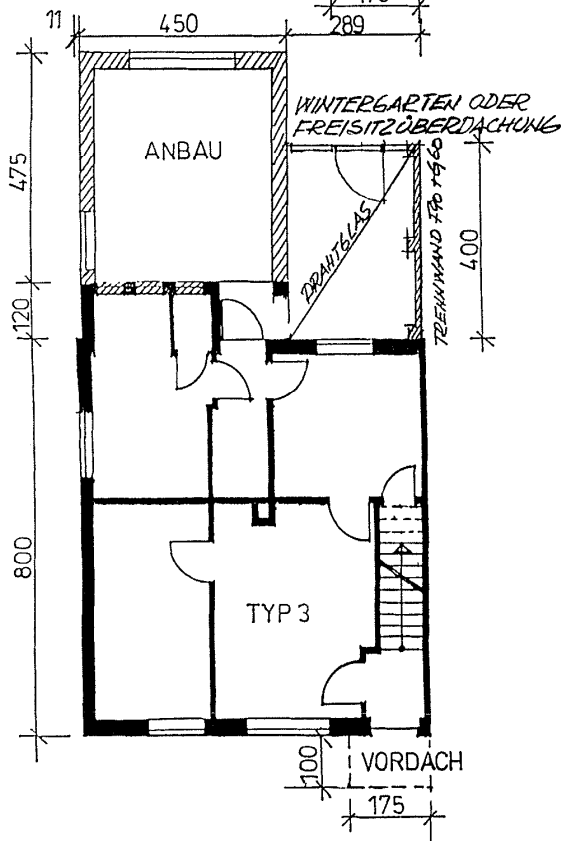
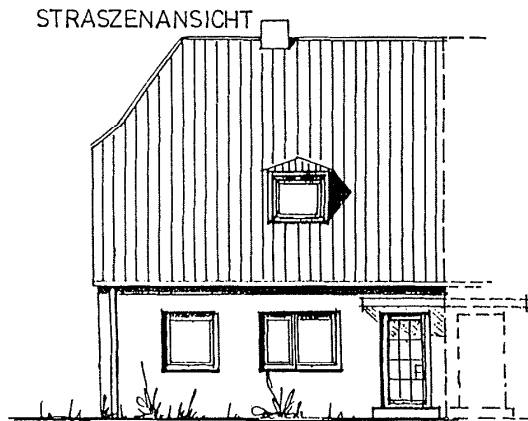
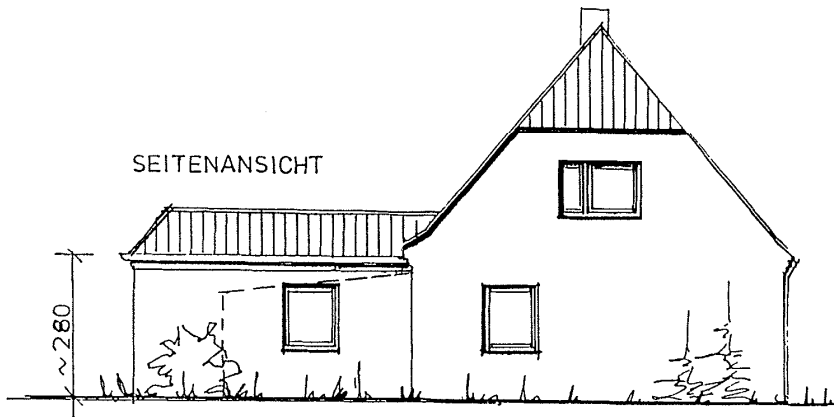
WINTERGARTENTRENNWAND:  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 11,5cm KSV VERPUTZT (F90) 150cm  
DARÜBER 50cm GLASBAUSTEINE (G60)



1.2.93

Gartenstadt  
Hamburg eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

**TYP 3**  
DOPPELHAUS



ANBAU MIT PFANNENWALMDACH SIEHE DETAIL

VORDACH:  
GLASDACH - ca 15 cm HOHE BLENDE  
DURCHLAUFEND ZUM NACHBARN  
GESAMTLÄNGE MIT NACHBARN 350 cm

■ VORHANDEN  
▨ NEU

WINTERGARTENTRENNWAND:  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 11,5 cm KSV VERPUTZT (FR)  
1/1 = 150 cm, DARÜBER 50 cm GLASBAUSTEINE (GR)

0 1 2 3 4 5 m 1.2.93

Gartenstadt  
Hannover eG  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT

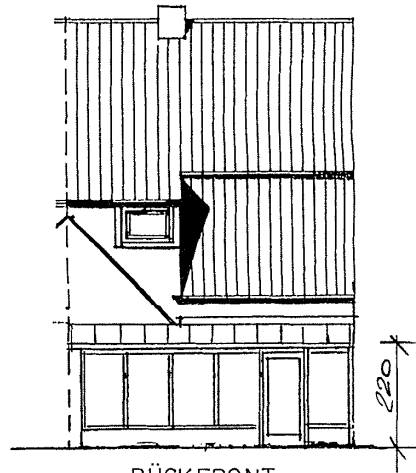
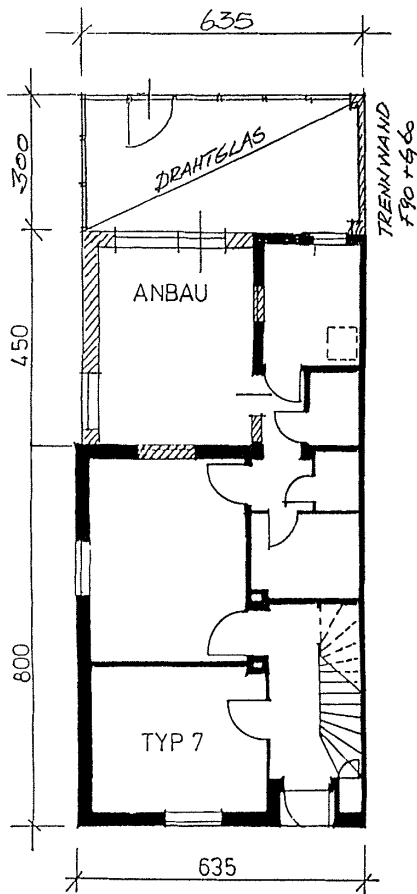
TYP 7

DOPPELHAUS  
(1x VIERSPÄNNER)



SEITENANSICHT

WINTERGARTEN  
(ODER FREISITZÜBERDACHUNG)

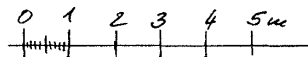


RÜCKFRONT

ANBAU MIT FLACHDACH  $\sim 0^\circ$   
ATTIKABLENDE ca 30 cm HOCH

■ VORHANDEN  
▨ NEU

WINTERGARTENTRENNWAND "  
ZWISCHEN DEN PFELLEN 1,50 m HOCH KISV 11,5cm VERPUTZT (F 90)  
DARÜBER 50 CM GLASBAUSTEINE (G 60)

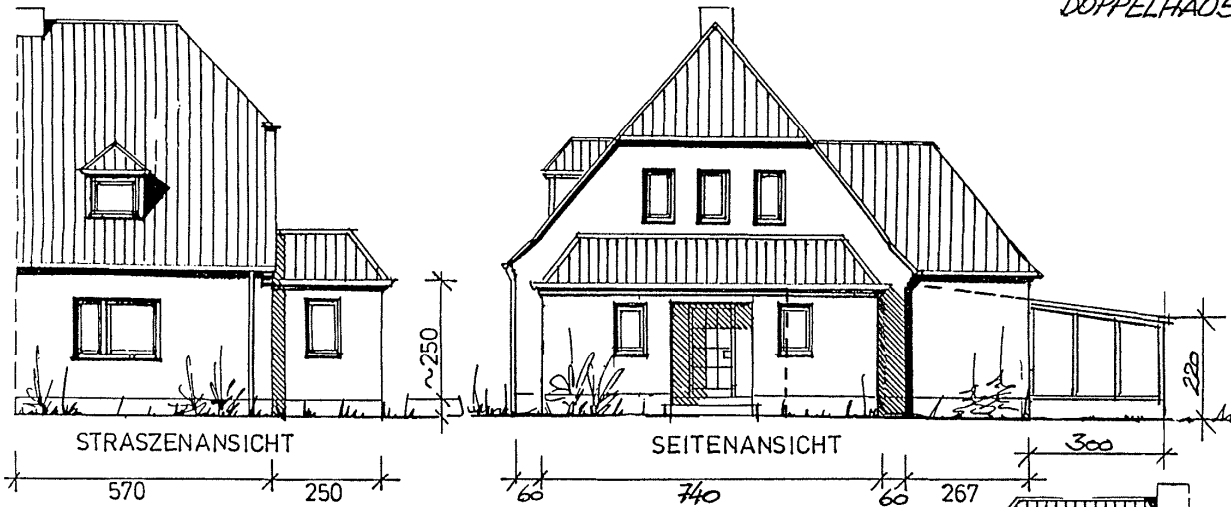


1.2.93

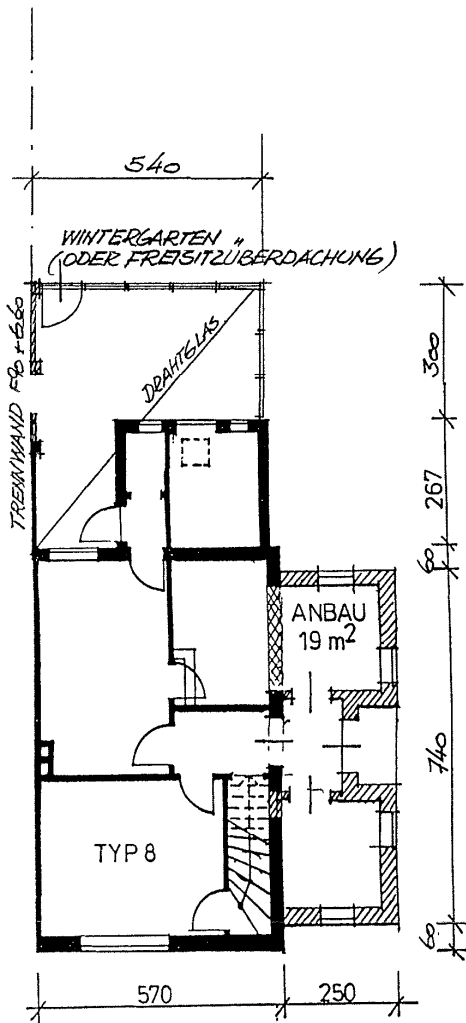
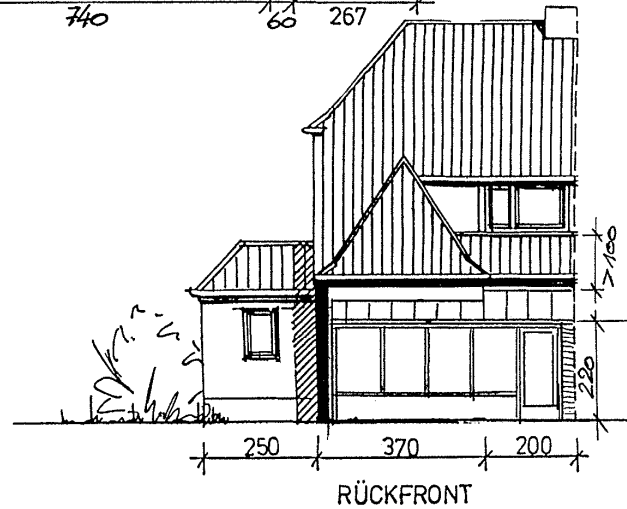
Gartenstadt  
HAMBURG eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

TYP 8

DOPPELHAUS



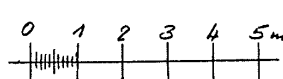
ANBAU:  
DACHPFANNEN UND  
VERBLEND WIE HAUPTGEBÄUDE  
PFANNENWALMDACH SIEHE DETAIL



HINWEIS:  
WENN KEIN ANBAU ERFOLGT, KANN EIN  
VORDACH WIE BEI TYP 9 ERRICHTET WERDEN

- VORHANDEN
- NEU
- WANDENTFERNUNG

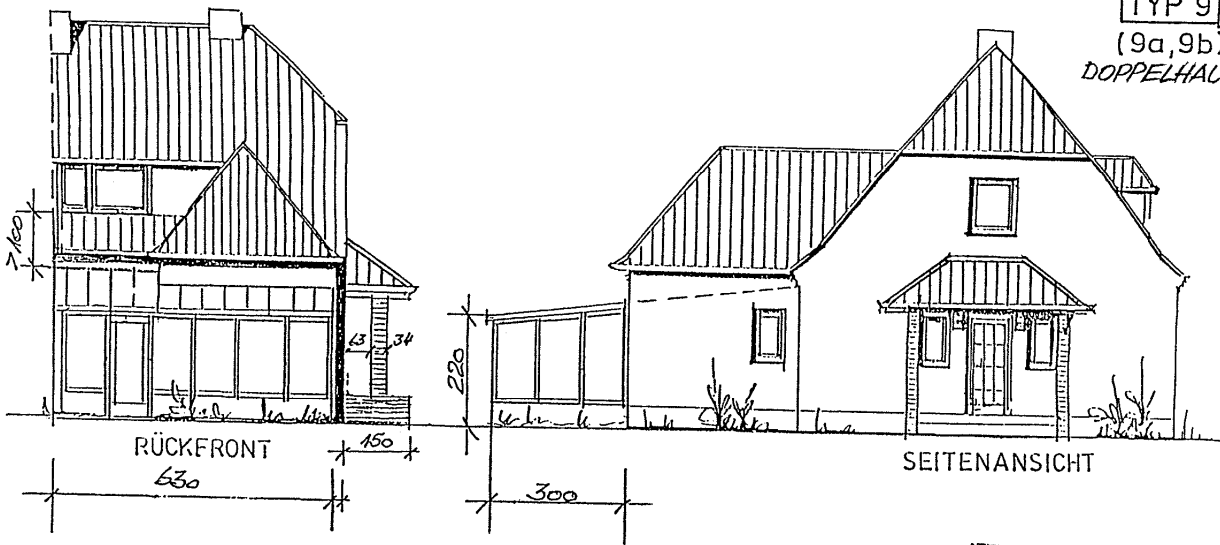
WINTERGARTENTRENNWAND  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 11,5 CM KSV VERPUTZT (F90)  
h<sub>1</sub> = 150 CM, DARÜBER 50 CM HOCH GLASBAUSTEINE (660)



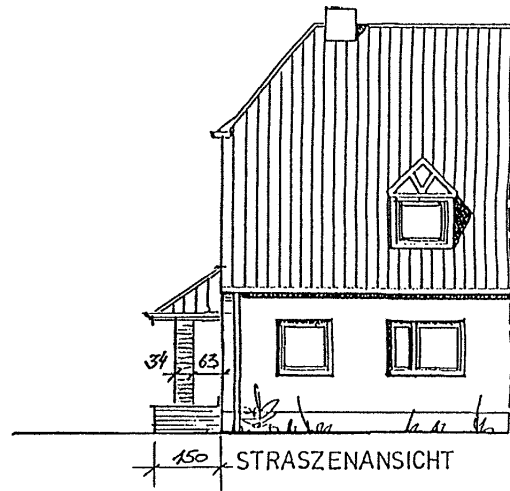
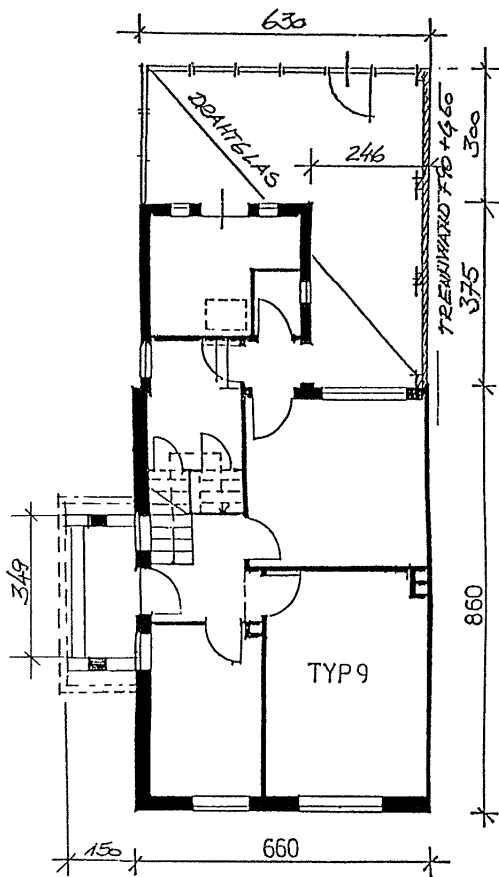
1.2.93  
**Gartensicht**  
**Hamburg eG**  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



TYP 9  
(9a, 9b)  
DOPPELHAUS

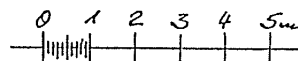


WINTERGARTEN  
(ODER FREISITZÜBERDACHUNG)



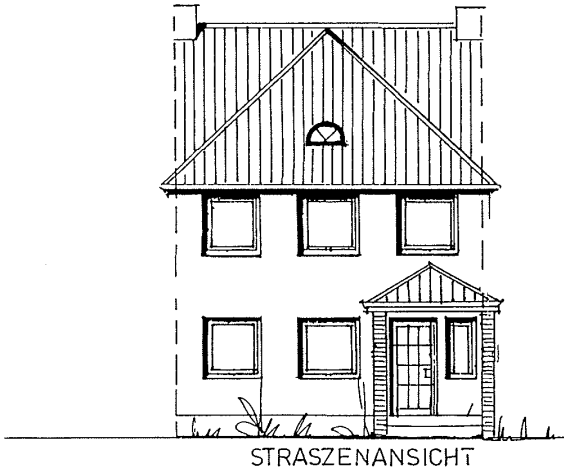
EINGANGSVORDACH: AUCH TYP 8 (SIEHE DETAIL)  
GEMAUERTE STÜTZEN  
PFANNENDACH  
PODEST u STUFEN KLINKER

WINTERGARTENTRENNWAND  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 11,5 CM KSV VERPUTZT (F90)  
1,50 m HOCH, DARÜBER 50 CM GLASSAUSTEINE (G60)

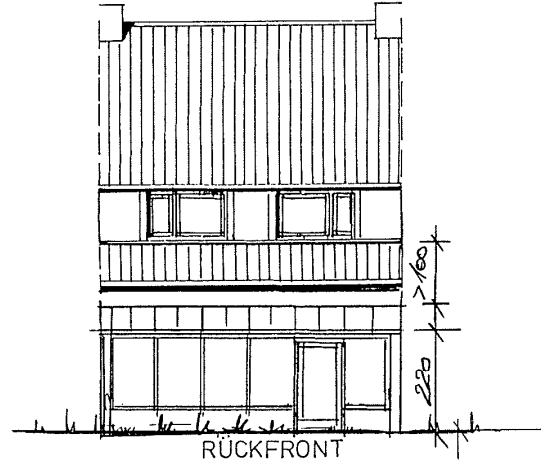


1.2.93  
Gartenstadt  
Hamburg eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

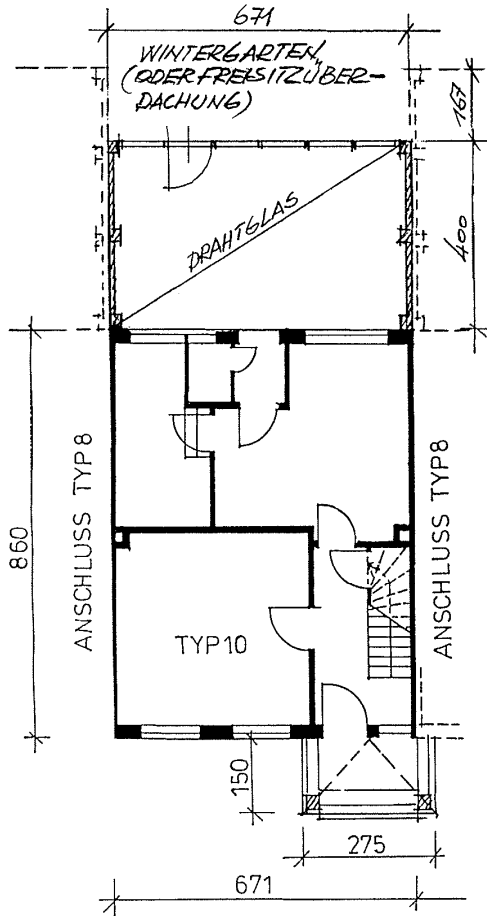
TYP10  
MITTELTYP 8/10/8



STRASZENSICHT

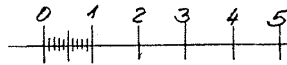


RÜCKFRONT



EINGANGSVORDACH;  
GEMAUERTE STÜTZEN  
PFANNENDACH  
PODEST u. STUFEN KLINKER

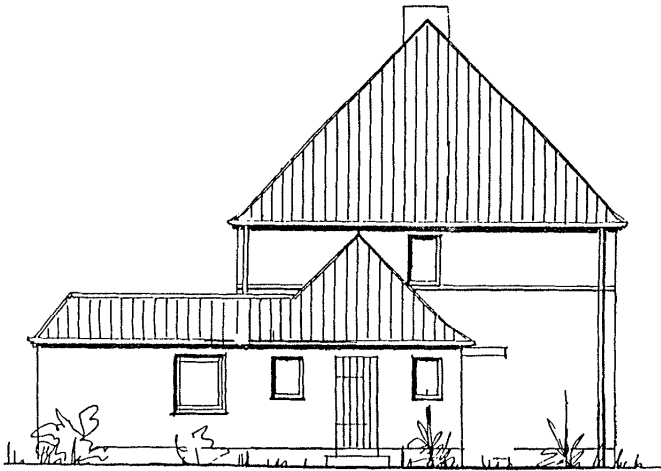
WINTERGARTENTRENNWAND  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 1,50m KSV VERPUTZT (F90)  
 $\frac{1}{2}$  = 1,50, DARÜBER 50cm HOCH GLASBAUSTEINE (G60)



1.2.93  
Gartenstadt  
Hamburg eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

TYP 11

DOPPELHAUS



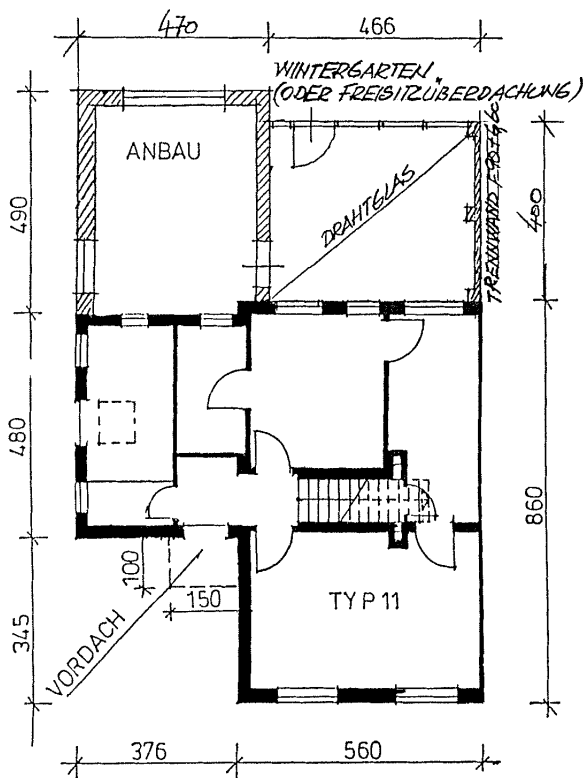
SEITENANSICHT



RÜCKFRONT

466

470



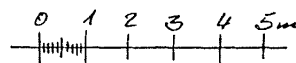
■ VORHANDEN

▨ NEU

ANBAU + PFANNENWALMDACH SIEHE DETAIL

EINGANGSVORDACH: (DEMONTIERBAR)  
VERDECKT LIEGENDES DRAHTGLAS  
MIT 15cm BRAUNER BLENDE

WINTERGARTENTRENNWAND \*  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 11,5cm KSV VERPUTZT (F90)  
150cm HOCH, DARÜBER 500cm GLASBALLSTENE (G60)



1.2.93

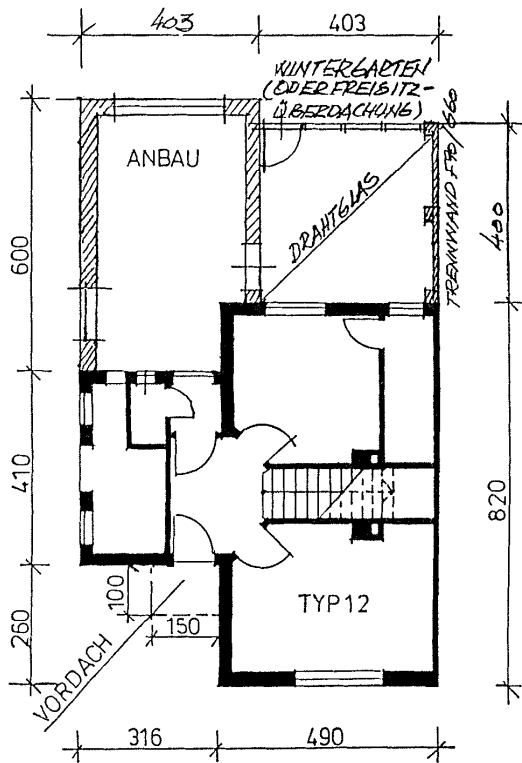
Gartenstadt  
Hamburg eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

TYP 12

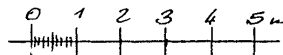
DOPPELHAUS



■ VORHANDEN  
 ▨ NEU  
 ANBAU: PFANNENWALMDACH SIEHE DETAIL  
 EINGANGSVORDACH WIE TYP 11



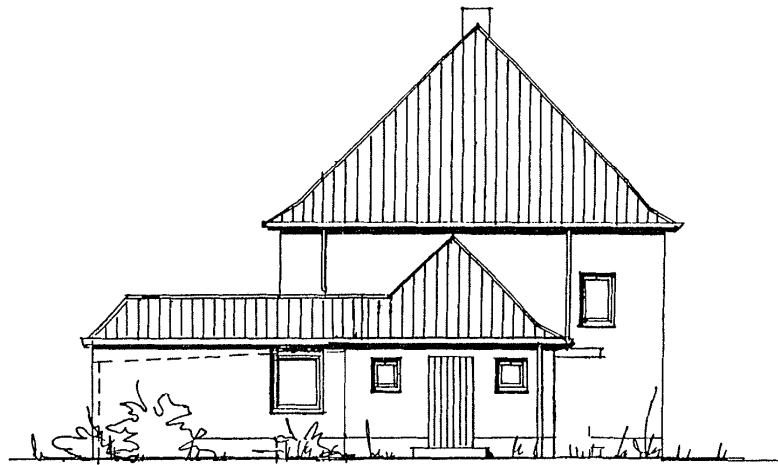
WINTERGARTENTRENNWAND  
 ZWISCHEN DEN PFEILERN 1,5cm KSV VERPUTZT (F90)  
 150cm HOCH, DARÜBER 50cm GLASBAUSTEINE (460)



1,2,93  
**Gartenstadt  
 Hamburg eG**  
 WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

TYP 13

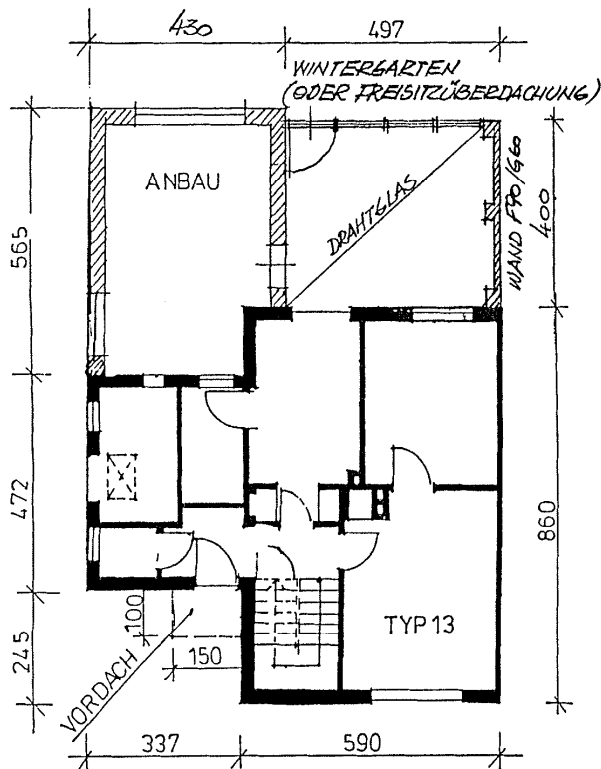
DOPPELHAUS



SEITENANSICHT



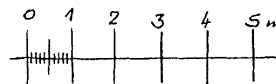
RÜCKFRONT



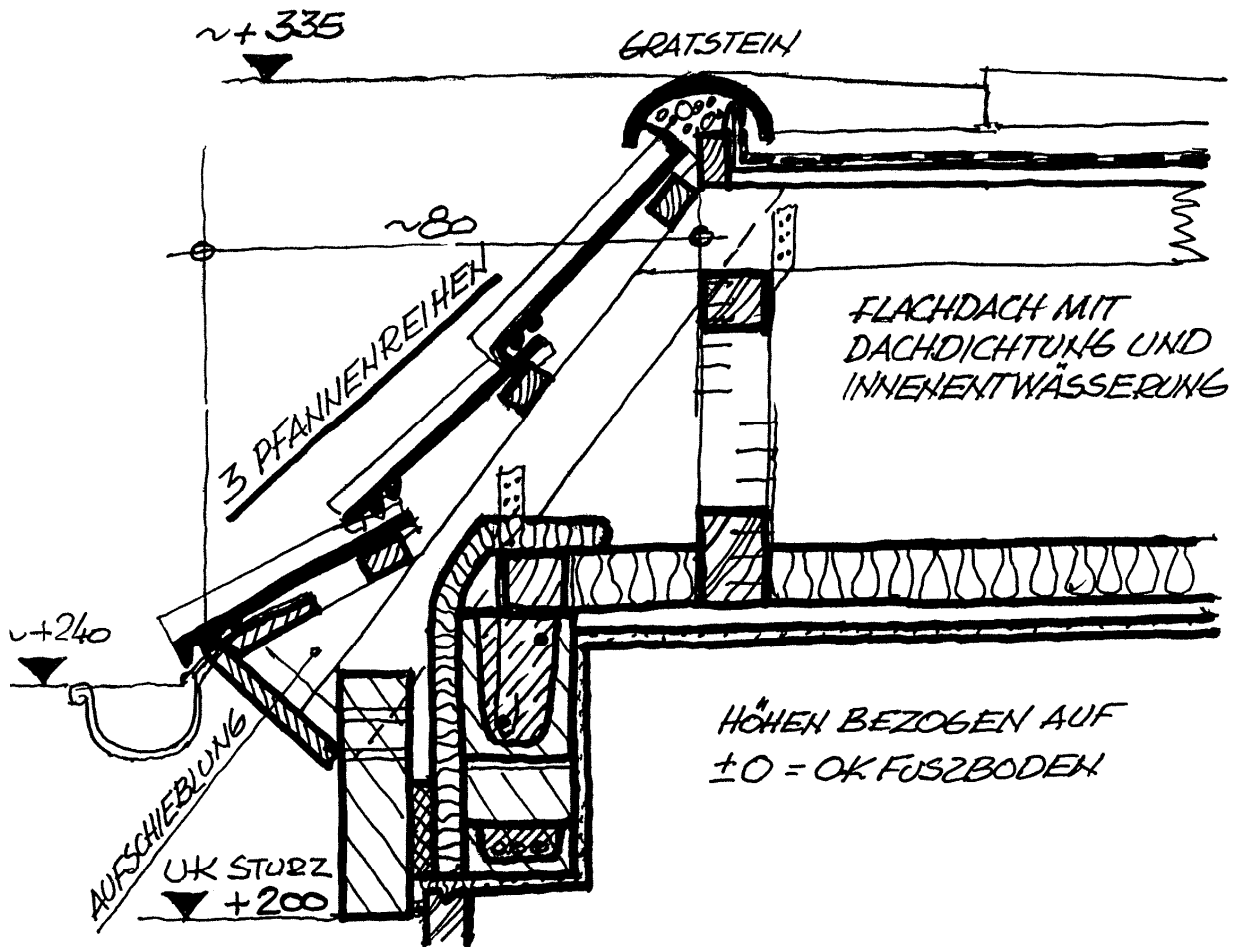
ANBAU: PFANNENWALMDACH SIEHE DETAIL  
EINGANGSVORDACH WIE TYP 11

■ VORHANDEN  
▨ NEU

WINTERGARTENTRENNWAND:  
ZWISCHEN DEN PFEILERN 115 CM KSV VERPUTZT (F90)  
h = 150 CM, DARÜBER GLASBAUSTEINE, h = 50 CM (G60)



1.2.93  
Gartenstadt  
Hamburg eG  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT



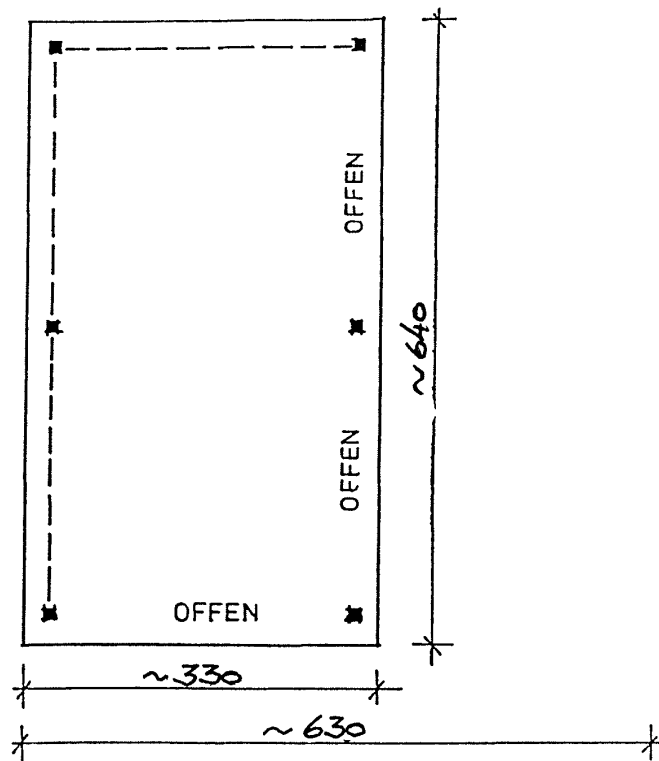
### DACHDETAIL M. 1:10 FÜR PFANNENWALMDÄCHER

DIE DACHNEIGUNG IST 66FLS. DER DACHNEIGUNG DES VORH. ANSCHLUSSDACHES ANZUPASSEN. IN JEDEM FALL SIND NUR 3 PFANNENREIHEN + GRATSTEIN ZU PLANEN

DIE PFANNEN SIND DEM HAUPTDACH ANZUPASSEN. KONSTRUKTIONSTÄRKEN, VERANKERUNG, WÄRMEDÄMMUNG GEMÄß BAUVORSCHRIFT UND STATISCHER BERECHNUNG. AUFSCHIEBLING WIE BEIM HAUPTDACH AUSFÜHREN. MAX. SICHTBARES STURZMAUERWERK 22cm (16 GRENADIER)

# CARPORT OHNE ABSTELLRAUM

**MÖGLICHKEIT A1**  
NORMALFALL

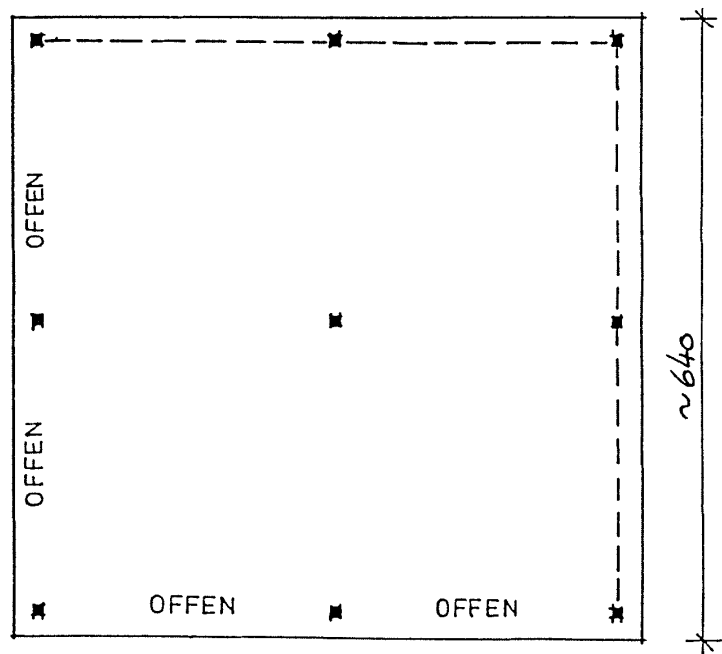


**MÖGLICHKEIT A2**  
AUSNAHMEFALL

NUR BEI GROSZEN FLÄCHEN  
UNTER EINHALTUNG DER  
ERFORDERLICHEN ABSTÄNDE  
MÖGLICH

ZUFAHRT IN SPURPLATTEN

----- SEITENWAND  
MIT LUFTABSTAND ca 15cm  
ZUM BODEN UND DACH



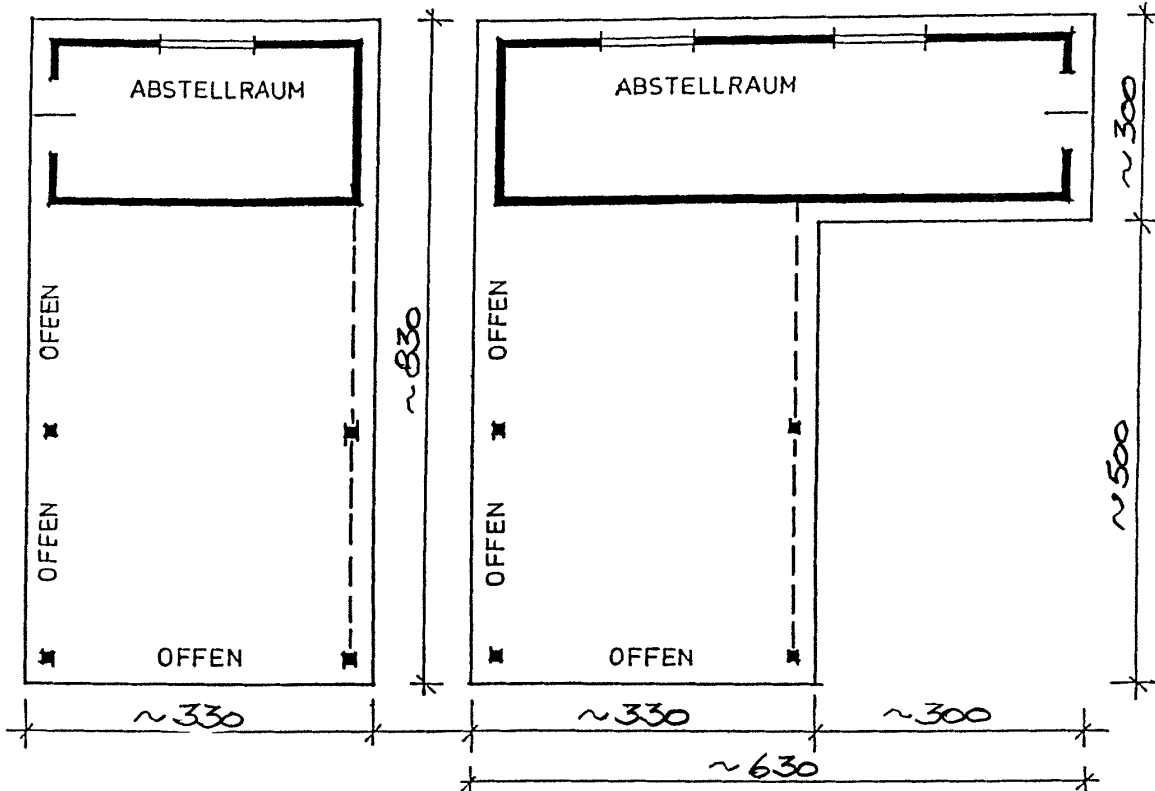
# CARPORT MIT ABSTELLRAUM

WENN KEIN ABSTELLRAUM IM GARTEN VORHANDEN IST:

## MÖGLICHKEIT B1

## MÖGLICHKEIT B2

NUR BEI AUSREICHENDEN PLATZ



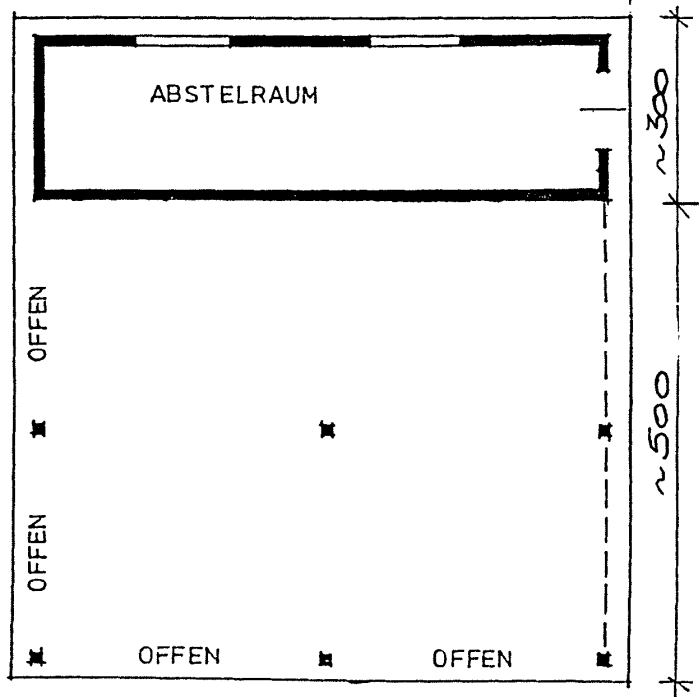
## MÖGLICHKEIT B3

### AUSNAHMEFALL

NUR BEI GROSZEN FLÄCHEN  
UNTER EINHALTUNG DER  
ERFORDERLICHEN ABSTÄNDE  
MÖGLICH

----- SEITENWAND  
MIT LUFTABSTAND ca 15cm  
ZUM BODEN UND DACH

ZUFAHRT IN SPURPLATTEN





## **D) Richtlinien für Fenster- und Haustürerneuerung sowie Instandhaltung**

<u>I.</u>	<u>Zielsetzung</u>	Seite 40
<u>II.</u>	<u>Rahmenrichtlinien</u>	
	1. Fenstergestaltung und Zubehör	Seite 40
	2. Material und Farbgebung	Seite 41
	3. Außentüren	Seite 41
	4. Fensterläden, Rolläden	Seite 41
	5. Veränderungen von Maueröffnungen	Seite 41
	6. Ungenehmigte Fassadenveränderungen	Seite 42
<u>III.</u>	<u>Durchführungsrichtlinien</u>	
	1. Regelfall: Einbau durch die Gartenstadt Hamburg eG	Seite 42
	2. Sonderfall: Einbau durch das Mitglied	Seite 42
	3. Antragsverfahren	Seite 42
<u>IV.</u>	<u>Instandhaltung</u>	Seite 43
	Anhang: Haustürtypen	Seite 44

## **I. Zielsetzung**

Die Überarbeitung der „Richtlinien für bauliche Veränderungen“, macht auch eine Neufassung der Fensterrichtlinien erforderlich, um den Leitgedanken, den einheitlichen Charakter der Siedlung Berne im ursprünglichen äußern Bild weitestgehend zu erhalten, verwirklichen zu können.

Es ist zwar nach dem Stand der bisherigen Erneuerungen nicht möglich, das alte Bild mit den Sprossenfenstern wieder herzustellen. Dennoch sollen gegensteuernde Maßnahmen einen tragbaren Kompromiß ermöglichen, der einer Verschlechterung des Gesamtbildes entgegenwirkt.

Dazu gehören:

1. Große Fenster (früher 3 flg.) werden als Einscheibenflügel nicht mehr genehmigt.
2. Der Einbau von Fensterläden, dem ursprünglichen Aussehen angepaßt, soll gefördert werden.
3. Rolläden dürfen nur auf der Rückseite eingebaut werden.
4. Der Einbau von mehrteiligen oder Sprossenfenstern wird künftig genehmigt, wenn ein ganzes Gebäude damit ausgestattet wird.

Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit dem Stadtbildgutachten und sind mit der Stadtplanungsabteilung Wandsbek abgestimmt.

## **II. Rahmenrichtlinien**

Die Rahmenrichtlinien geben Hinweise für die Gestaltung und Ausführung, die nicht erschöpfend sein können. Im Einzelfall werden notwendige Entscheidungen im Rahmen dieser Richtlinien, individuell dem betroffenen Gebäude angepaßt, getroffen.

### **1. Fenstergestaltung und Zubehör**

1. 1 - Grundsatz: Ein Gebäude muß im Endzustand immer einheitlich gestaltet sein.
1. 2 - Fenstergestaltung / Regelausführung:
  - a) - Fenster bis 90 cm Breite (früher einflügelig)  
Ausführung: einflügelig ohne Sprossen
  - b) - Fenster bis 140 cm Breite (früher zweiflügelig) < bis 4. 1997 einflügelig >  
Ausführung: zweiflügelig ohne Sprossen
  - c) - Fenster bis 200 cm Breite (früher dreiflügelig) < bis 4. 1997 zweiflügelig 1/3 - 2/3 Auft. >  
Ausführung dreiflügelig ohne Sprossen  
Aufteilung: Links (1/3) und rechts (1/3) je 1 kleiner Flügel sowie in der Mitte ein feststehender Teil (1/3).  
Bemerkungen: Die Aufteilung zu b) und c) wird überwiegend hausweise erfolgen.  
Bereits vorhandene Aufteilungen (b. u. c.) werden hausweise ergänzt.
  - d) - Für Rückfronten sind Ausnahmen zulässig.
1. 3 - Außenfensterbänke: Flachklinker, dem Gebäude angepaßt, bei Putzhäusern auch geputzt möglich. Der Grundsatz 1.1 ist zu beachten.
1. 4 - Lüftung: In der Regel erfolgt die Lüftung über die Flügel (Drehkipplügel). Lüftungsklappen oder Schieberlüftung sind auf Mitglieiderkosten zulässig, wenn die Straßenfront, mit dem Nachbarn zusammen, einheitlich gestaltet wird.

1. 5 - Fenster mit Sprossen: Falls es gewünscht wird, können Fenster mit Sprossen genehmigt werden. Voraussetzung ist:
  - a) Der Nachbar muß gleichzeitig Sprossenfenster einbauen.
  - b) Die Straßenfront und die Giebelseiten müssen gleichzeitig und einheitlich erneuert werden.
  - c) Die Mehrkosten sind vom Mitglied zu tragen.

1. 6 - Dreiteilige Fenster (Fenster früher 3 flg.) wie 1.5

## **2. Material und Farbgebung**

2. 1 - Klinkerhäuser: Vorzugsweise Kunststoff weiß, in Ausnahmefällen Holz, weiß gestrichen. Breite Rahmenprofile sind durch 3 cm breite dunkle Deckleisten an der Leibung abzudecken.
2. 2 - Putzhäuser: Vorzugsweise Kunststoff (mahagonifarben), in Ausnahmefällen Holz, mahagonifarben lasiert oder Holz mit braunem, deckenden Anstrich.

## **3. Außentüren**

3. 1 - Gestaltung: Vorzugsweise nach der Skizze (siehe Seite 43). Nebeneinanderliegende Haustüren müssen im Endzustand in einem Gebäude in der Straßenfront gleich sein. Farbiges Glas und bombierte Scheiben sind nicht erlaubt.
3. 2 - Material:  
Klinkerhäuser: Kunststoff weiß oder Holz weiß gestrichen.  
Putzhäuser: Kunststoff (mahagonifarben) oder Holz mahagonifarben lasiert.
3. 3 - Ausnahmen: Hauseingangstüren, die nicht in der Straßenfront liegen, können bei Zustimmung der Gartenstadt Hamburg eG in Gestaltung und Farbgebung abweichen.

## **4. Fensterläden, Rolläden**

4. 1 - Fensterläden sind künftig bevorzugt einzubauen im Stil der früheren Fensterläden. Vorhandene sowie neue Fensterläden werden künftig von der Gartenstadt Hamburg eG im Zuge der Außenanstricharbeiten mitgestrichen und, soweit erforderlich, repariert. Die Gartenstadt Hamburg eG wird abschnittsweise bis im Jahr 2000 fehlende Fensterläden in der gesamten Siedlung ergänzen. Vom Mitglied vorgezogene Fensterladenerneuerung wird von der Gartenstadt Hamburg eG finanziell gefördert.  
Eine Ausrüstung mit einer Innenverriegelung bzw. eine Innenöffnung mit einem Kurbelbeschlag kann auf Wunsch, bei Übernahme der Mehrkosten, durchgeführt werden.  
Es ist anzustreben, Fensterläden gemeinsam mit dem Hausnachbarn anzubringen und je Haus einheitlich zu streichen. Bei Einbau von Fensterläden durch die Gartenstadt Hamburg eG muß das Mitglied vorhandene Rolläden entfernen.
4. 2 - Rolläden: Rolläden werden künftig nur noch in Ausnahmefällen genehmigt. Ausnahmefälle sind: Rolläden an der Rückfront des Hause.

## **5. Veränderung von Maueröffnungen**

5. 1 - Straßenseite: Nicht zulässig.
5. 2 - Giebelseite: Nur zulässig, wenn die Baugenehmigung vorliegt.
5. 3 - Rückseite: Zulässig, jedoch evtl. Baugenehmigung erforderlich.

## **6. Ungenehmigte Fassadenveränderungen**

Falls ein Mitglied ohne Zustimmung der Gartenstadt Hamburg eG Rolläden anbringt, Fenster abweichend von den Richtlinien erneuert, Maueröffnungen verändert oder sonstige Veränderungen an der Fassade durchführt, die das Gesamtbild beeinträchtigen, muß es künftig damit rechnen, daß eine Aufforderung zur Wiederherstellung des alten Zustandes ergeht und die Bauprüfungsabteilung eingeschaltet wird.

Es wird darauf hingewiesen, daß alle Fassadenänderungen (dazu gehören auch Fenster und Rolläden) nach der Hamburgischen Bauordnung genehmigungsfähig sind.

## **III. Durchführungsrichtlinien**

1. - Regelfall: Einbau durch die Gartenstadt Hamburg eG.

1. 1 - Voraussetzung:

- a) Die alten Fenster und Türen lassen sich nicht mehr reparieren.
- b) Das Mitglied wünscht eine vorzeitige Erneuerung.

1. 2 - Kostenbeteiligung:

Fall 1.1 - a: Die Gartenstadt Hamburg eG übernimmt die vollen Kosten.

Fall 1.1 - b: Das Mitglied hat anteilige einmalige Kosten oder einen entsprechenden Mietzuschlag zu übernehmen.

1. 3 - Auftrag, Durchführung und Abrechnung

Die Abwicklung übernimmt die Gartenstadt Hamburg eG. Für die eingebauten Objekte besteht dann eine 5-jährige Firmengewährleistung. Sonderleistungen, wie wegen behindernder Einbauten oder sonstiger privater Wünsche erforderlich werden, sind zusätzlich vom Mitglied zu tragen.

## **2. Sonderfall: Einbau vom Mitglied**

Voraussetzung: Das Mitglied hat nachzuweisen, daß eine Fachfirma die Ausführung übernimmt und eine 5-jährige Gewährleistung besteht.

Werkzeichnungen sind bei der Gartenstadt Hamburg eG vorzulegen und genehmigen zu lassen. Bei Zustimmung der Gartenstadt Hamburg eG hat das Mitglied Auftrag, Durchführung und Abrechnung abzuwickeln und die Fertigstellung zur Abnahme zu melden. Das Mitglied muß gewährleisten, daß die Richtlinien eingehalten werden.

Die Gartenstadt Hamburg eG zahlt dann nach der Abnahme gegen Rechnungsvorlage bei fachgerechtem Einbau die anteiligen Kosten, die der Gartenstadt Hamburg eG an Kosten entstanden wären.

Falls beim Nachbarn bereits in der Straßenfront Fenster bzw. Türen erneuert wurden, muß sich das Mitglied in Form, Material und Farbe den Nachbarobjekten anpassen. Im Einzelfall ist die Gartenstadt Hamburg eG zu Rate zu ziehen.

## **3. Antragsverfahren**

- a) Vorzeitig gewünschte Fenster- bzw. Außentürerneuerungen müssen formlos und mit genauer Angabe der geplanten Erneuerung einschl. Größenangabe bei der Gartenstadt Hamburg eG schriftlich beantragt werden.  
Desgleichen sind alle geplanten Einbauten von Fensterläden formlos anzuzeigen.

- b) Die Gartenstadt Hamburg eG wird dem Mitglied für Fenster ein Angebot unterbreiten, daß bei Annahme unterzeichnet zurückzusenden ist. Es erfolgt dann von der Gartenstadt Hamburg eG die Auftragserteilung. Bei Anträgen für Fensterläden erfolgt ein schriftlicher Bescheid.  
Vor der Zustimmung der Gartenstadt Hamburg eG darf mit den Einbauten nicht begonnen werden.

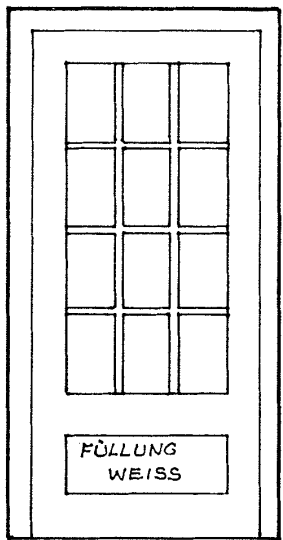
#### **IV. Instandhaltung**

1. - Anstrich der Fenster, Außentüren und Fensterläden
1. 1 - Der Außenanstrich: Holzfenster, die auf ausdrücklichen Wunsch des Mitgliedes eingebaut wurden, werden nach der generellen Fenstererneuerung (straßenweise komplette Ergänzung mit Kunststoff-Fenstern) von der Gartenstadt Hamburg eG nicht mehr gestrichen. Das Mitglied hat dann die Anstricharbeiten selbst auszuführen und sich der Farbgebung anzupassen.  
Vorhandene und neue Fensterläden werden ab nächster Renovierung von der Gartenstadt Hamburg eG gestrichen.
1. 2 - Farbgebung der Fensterläden: Die Gartenstadt Hamburg eG behält sich vor, die Farbgebung hausweise einheitlich zu gestalten.
1. 3 - Innenanstrich: Bei Innenanstrichen, die vom Mitglied durchzuführen sind, ist darauf zu achten, daß Fensterdichtungen nicht übergestrichen werden, da diese sonst die Funktionsfähigkeit verlieren.

**Diese Richtlinien wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat am 17. 08. 2005 beschlossen.**

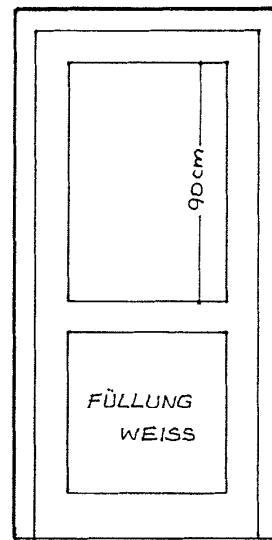
***Die Richtlinien vom 26.02.2004 haben keine Gültigkeit mehr.***

## FÜR KLINKERHÄUSER



SPROSSEN -  
VORSATZ -  
RAHMEN

1



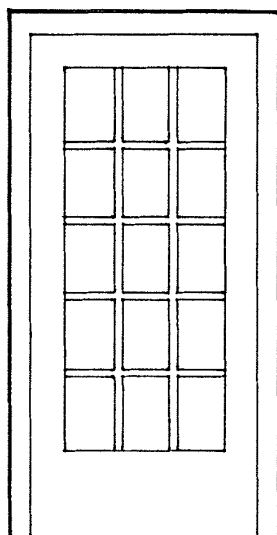
2

EINGANGSTÜR - VORNE

AUSSENTÜR - HINTEN

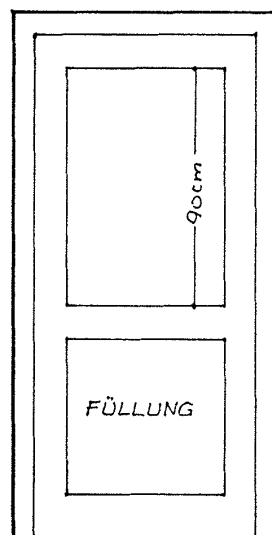
KUNSTSTOFF + HOLZ (WEISS)

## FÜR PUTZHÄUSER



SPROSSEN -  
VORSATZ -  
RAHMEN

3



4

EINGANGSTÜR - VORNE

AUSSENTÜR - HINTEN

KUNSTSTOFF + HOLZ (MAHAGONIFARB.)

## Grundlagen der denkmalrechtlichen Zumutbarkeitsbetrachtung

Für die Prüfung sind folgende Nachweise zu erarbeiten:

### **I. Kostenermittlung:**

Zur Ermittlung der Kosten werden folgende Parameter herangezogen:

1. Zunächst sind die Baukosten entsprechend eines Schadenskatasters zu ermitteln. Davon umfasst sind die voraussichtlichen Investitionskosten einschließlich Baunebenkosten. Nicht zu berücksichtigen sind überdimensionierte Ausbau- bzw. Nutzungskonzepte.
2. Bei der Kostenermittlung sind die Kosten herauszurechnen, die auf einem Unterlassen der Erhaltungspflichten des Hamburger Denkmalschutzgesetzes beruht.
3. Ebenfalls herauszurechnen sind gewährte staatliche Zuwendungen bzw. Zuschüsse zur Sanierungsmaßnahme.
4. Weiterhin sind Leistungen durch Versicherungen für eingetretene Schäden am Denkmal herauszurechnen (z.B. Leistungen durch eine Gebäudeversicherung).
5. Evtl. Finanzierungskosten (Zinszahlung p.a. ohne Berücksichtigung von Tilgungsleistungen unter Zugrundelegung eines marktüblichen Zinssatzes)

### **II. Jährlicher Gesamtertrag**

Folgende Punkte sind bei der Berechnung des jährlichen Gesamtertrages zu berücksichtigen:

1. Erträge aus Vermietung und Verpachtung
2. Erträge aus Gebrauchswert (insbesondere fiktive Mieteinnahmen bei Eigennutzung)
3. Sonstige Erträge.
4. Steuerersparnis bei bestehender Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile nach den §§ 7 i, 10 f, 10 g und 11 b EStG

### **III. Jährliche Bewirtschaftungskosten**

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich aus

1. Instandhaltungskosten
2. Verwaltungskosten (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte und näherer Begründung)
3. Mietausfallwagnis (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte, 2 von 100 entsprechend den §§ 29, 31 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen, II. BV )
4. Betriebskosten (nur bei Eigennutzung bzw. fehlender Möglichkeit der Umlage auf Dritte, nähere Begründung erforderlich)

### **IV. Vergleichsberechnung**

Die ermittelten Kosten sind den Erträgen gegenüberzustellen.