



Das Tonnengewölbe im Eingangsbereich des typischen Hallenhauses wurde originalgetreu restauriert.

Wohnen im historischen Kleinod

Die Vorstellung ist verlockend: Die Atmosphäre vergangener Zeiten prägt das Haus, das bereits viele Jahrzehnte alt ist und dennoch alle modernen Annehmlichkeiten bietet. Statt eines Neubaus ziehen Bauherren oft die Sanierung historischer Objekte in Betracht. Wer sich diesen Traum erfüllen will, sollte einiges beachten.

Dieter Tyra aus Görlitz zählt zu den Enthusiasten, die sich auch mit eigenen Mitteln für die Erhaltung historischer Bausubstanz einsetzen. 1999 kaufte er die Reste des denkmalgeschützten Bürgerhauses in der Peterstraße 6, das inzwischen wieder in altem Glanz erstrahlt. „Das Gebäude war eine Ruine, als ich es erwarb: eingestürzte Zwischendecken, Schwamm im Mauerwerk und das Dach war völlig marode“, erinnert sich der 51-Jährige. Dennoch habe ihn die Aufgabe sehr gereizt – auch aufgrund der verschiedenen Epochen, die sich in dem Bauwerk widerspiegeln. Mindestens drei architektonische Stile

lassen sich nachweisen – angefangen bei spätgotischen Fenstergewänden an der Hofseite bis hin zur Renaissancefassade, in die ein Barockportal eingelassen wurde. Heute beherbergt das Haus fünf Wohnungen auf drei Etagen und eine Boutique im Erdgeschoss.

Auflagen bedenken

Die einstige Pracht wiederherzustellen, kostete viel Zeit und Geld: Die Arbeiten zogen sich bis ins Jahr 2002; mehr als eine Million Euro investierte Tyra insgesamt. Dabei blieb ihm weniger Handlungsfreiheit als einem Bauherrn, der einen

Neubau nach individuellen Wünschen projektieren lässt. Denn bei der Sanierung redet auch die Denkmalschutzbehörde mit: Der Bauherr erhält meist Auflage, die Gebäude möglichst originalgetreu zu rekonstruieren. „In der Peterstraße 6 betraf das zum Beispiel eine Stuckdecke mit barocker Ornamentik, die aufwändig restauriert wurde“, sagt der ausführende Architekt Joachim Eifler aus Görlitz.

Möglichkeiten vorab prüfen ...

Auflagen können aber die Kosten nach oben treiben. „Für angehende Bauherren ist es wichtig, diese Faktoren vorab einzukalkulieren“, rät Bärbel Zieschang, Privatkundenbetreuerin bei der Niederschlesischen Sparkasse. Generell gilt: Bei sanierungsbedürftigen Objekten sollte der Kaufpreis sehr moderat ausfallen. Gleichzeitig lohnt es sich zu prüfen, ob die Instandsetzung förderfähig ist. Auskunft dazu geben die Unteren Denkmalschutzbehörden. Auf jeden Fall beansprucht werden sollte die Eigenheimzulage: Bis zu 1.250 Euro jährlich stehen dem Bauherrn zu, für Familien gibt es zusätzlich 800 Euro pro Kind und Jahr. Interessenten sollten sich diese Beihilfen möglichst bald sichern, denn wie lange sie künftig noch gewährt werden, ist ungewiss. Eltern können per Annum zusätzlich 700 Euro Baukindergeld steuerlich absetzen.

... und in die Planung einbeziehen

Diese Faktoren berücksichtigt auch das Finanzierungskonzept „Bauen 2004“ von der Niederschlesischen Sparkasse. Das Paket deckt die Gesamtkosten des Vorhabens ab – inklusive Kauf und Instandsetzungsaufwand. „Bauen 2004“ kann als Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Festschreibung des aktuellen Sonderzinses von 4,99 Prozent genutzt werden oder als Festdarlehen, das den heutigen Zinssatz für die Gesamtlaufzeit vorsieht. „Für Bauherren entfallen Bearbeitungs- und

Kontoführungsgebühren“, erläutert Bärbel Zieschang, „und auch die Schätzkosten für das Gebäude sind inklusive.“

Lohnt die Mühe?

Im Vergleich zu Neubauten gilt die Instandsetzung von Denkmalen grundsätzlich als teurer. Liebhaber hält das nicht ab. „Für Menschen, die gern in historischem Ambiente leben, lohnt der Aufwand auf jeden Fall“, weiß Beraterin Zieschang aus Erfahrung. Die Investition in ein Denkmal kann man auch als Wertanlage ansehen.

**FÜR EIGENTÜMER**

Untere Denkmalschutzbehörde Görlitz
Hugo-Keller-Straße 14
02826 Görlitz
Telefon: 0 35 81 / 67 26 28
www.denkmalschutz.goerlitz.de

Untere Denkmalschutzbehörde
Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Neusäricher Str. 2a
02906 Niesky
Telefon: 0 35 88 / 28 57 35
www.nol-kreis.de

**HILFE VON LAND UND BUND**

Dach und Fach Das Programm Dach und Fach dient zur Rettung vom Verfall bedrohter Baudenkmale in ländlichen Regionen. Gefördert werden die Sanierung von tragenden Bauteilen und Fundamenten, die Beseitigung von Witterungsschäden und Schwammbefall sowie die Reparatur von Dachstühlen und Dächern. Eigentümer müssen ein Drittel der Kosten aufbringen.

Nähere Informationen:

Regierungspräsidium Dresden,
Telefon: 03 51 / 8 25-0

Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

Bund und Länder fördern die Sanierung von innerstädtischen Altbauwohnungen, wenn diese privat genutzt werden. Zuschüsse gibt es für Instandsetzungsarbeiten, wenn die Wohnung vor 1949 gebaut wurde oder unter Denkmalschutz steht. Acht Jahre lang werden 2,5 Prozent der Kosten übernommen.

Nähere Informationen:

Sächsisches Staatsministerium des Innern, Dresden,
Telefon 03 51 / 5 64-0

Rechte und Pflichten

Sven Rüdiger von der Unteren Denkmalschutzbehörde in Görlitz über den rechtlichen Hintergrund der Denkmalschutzbestimmungen und ihre Auswirkungen für den Bauherrn

mittendrin: Worauf müssen Bauherren achten, die ein denkmalgeschütztes Haussanieren möchten?

Sven Rüdiger: Zunächst sollte man sich darüber im Klaren sein, dass man als Eigentümer eines Kulturdenkmals nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz automatisch die Pflicht zur Erhaltung hat, die in der Regel auch Kosten nach sich zieht.

mittendrin: Bei welchen Maßnahmen hat die Denkmalschutzbehörde ein Mitspracherecht?

Sven Rüdiger: Ein Bauherr muss sich sämtliche am Denkmal vorzunehmenden Änderungen genehmigen lassen. Das be-

deutet aber nicht, dass Umbaumaßnahmen generell nicht genehmigungsfähig sind. Grundsätzlich gilt aber: Gebaut werden darf erst, wenn die Genehmigung vorliegt.

mittendrin: Welche Unterstützung erhalten Bauherren?

Sven Rüdiger: Neben staatlichen Förderprogrammen (siehe Kasten) können private Bauherren bei Eigenutzung über die Jahre fast 90 Prozent der Kosten bei der Einkommensteuer absetzen. Darüber hinaus engagieren sich freie Träger wie die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und die Altstadtstiftung Görlitz, wenn der Eigentümer nicht allein in der Lage ist, das Objekt zu erhalten. Die

Unteren Denkmalschutzbehörden beraten gern zu den Förderprogrammen und stellen auch den Kontakt her.

