

# Bauen in Aubing



Empfehlungen  
zur Baugestaltung im Dorfkern und seiner Umgebung





# Bauen in Aubing

Empfehlungen zur Baugestaltung  
im Dorfkern und seiner Umgebung



Förderverein 1000 Jahre  
Urkunde Aubing e.V.



BÜRGERVEREINIGUNG  
AUBING -NEUAUBING e.V.

# Impressum

Veranlasst durch die Aubinger Vereine  
Förderverein 1000 Jahre Urkunde Aubing e.V.  
Aubinger Archiv e.V.  
Bürgervereinigung Aubing-Neuaubing e.V.

Verfasser: Werner Dilg, Dipl. Ing. Architekt, MR a. D.  
Vorwort: Klaus Bichlmayer  
Textbeitrag: Ludwig Semmler, Baudirektor a.D., Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde der LH München bis 2013  
Luftbilddaufnahmen: Klaus Leidorf, Luftbilddokumentation, 84172 Buch am Erlbach  
Plan „Aubing um 1920“: Aubinger Archiv  
Historische Aufnahmen: Josef Steinbacher  
Fotos: Werner Dilg, Klaus Bichlmayer, Andreas Fürst  
Korrekturlesung: Klaus Bichlmayer

## Quellen und Literatur:

„Bauen im nördlichen Oberbayern“, Der Bauberater, Werkblatt des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege, Heft 3/4 1993, bearbeitet von der Regierung von Oberbayern

„Aubing von der Bajuwarensiedlung zur Gemeinde“, Dokumentation der Ausstellung vom 14. April bis 2. Mai 2010 des Fördervereins 1000 Jahre Urkunde Aubing e.V.

Werner Schiedermaier und Jutta Scherg: „Denkmalfibel, Praktische Hinweise zu Denkmalschutz und Denkmalpflege“, Bayerisches Staatsministerium für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst, 1991

Büro für Städtebau und Freiraumplanung Schulz Boedecker: Vergleichende Untersuchung im Sinn des DSchG - Aubing 2010

1. Auflage 2011: 750  
Druck: Laserline, Berlin

2. Auflage 2013: 1000  
Druck: Stadtkanzlei, LH München

3. Auflage 2016: 2000  
Druck: Stadtkanzlei, LH München

Herausgegeben durch den Förderverein 1000 Jahre Urkunde Aubing e.V., W-Schnackenberg-Weg 11, 81245 München

Copyright © 2011 beim Herausgeber

Alle Rechte, auch die der Bearbeitung oder auszugsweisen Vervielfältigung sind vorbehalten.

Der Herausgeber dankt dem Planungsreferat der LH München für die Erlaubnis zur Verwendung der Luftbilder und des Kartenmaterials, sowie für die im Anhang wiedergegebenen Texte von Richtlinien und Satzungen und den Druck der 3. Auflage.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 1. und 3. Auflage	6
<b>Zur geschichtlichen Entwicklung Aubings</b>	7
Gesellschaftliche und politische Aspekte	7
Siedlungsgeschichtliche Aspekte	7
Aubing heute	8
Die Bauformen der alten Bauernhäuser	10
<b>Das Ensemble Dorfkern Aubing und seine Baudenkmäler</b>	11
Denkmalliste	11
Einzelmerkmale	11
Baudenkmäler im Ortskern Aubing	12
Beispiele von weiteren markanten Gebäuden	13
Entwicklung 2012 bis 2016	14
Baugestaltung nach dem Denkmalschutzgesetz und nach der Bayerischen Bauordnung	16
Schlussfolgerungen für Aubing	16
Hinweise zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes für Ensembles	17
<b>Einzelhinweise und Empfehlungen</b>	18
Der große Rahmen	18
Der Baukörper	19
Das Dach	19
Dachgauben	20
Photovoltaik- und Solaranlagen	21
Anbauten und Nebengebäude	22
Außenwände	23
Spaliere	25
Fenster	26
Eingang und Umfeld des Hauses	27
Baumaterialien	28
<b>Anhang</b>	
Merkblatt: Denkmalschutz in München	29
Formblatt: Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz	30
Zuwendungsrichtlinie für Einzeldenkmäler und Ensembles	31
Hinweise und Musterberechnung für einen Zuwendungsantrag	33
Zuwendungsantrag	34
Zuwendungsbescheid	35
Weitere Fördermöglichkeiten	36
Vorgartensatzung der LH München	37
Baumschutz in München	38
Einfriedungssatzung der LH München	39
Dorfmodell nach der Urvermessung Aubings von 1809/10	40



---

# Vorwort 3. Auflage

Liebe Aubinger Mitbürgerinnen und Mitbürger,

niemand von uns konnte Ende 2011 erwarten, dass unsere „Empfehlungen zur Baugestaltung im Dorfkern und seiner Umgebung“ etwas bewirken würden. Heute, im Frühjahr 2016, dürfen wir jedoch erfreut feststellen, dass der Landesdenkmalrat sich u. a. durch das Engagement der Aubinger davon abbringen ließ, den Ensembleschutz für den ehemaligen Dorfkern Aubing aufzuheben. Allerdings steht 2017 eine erneute Überprüfung an. Bis dahin ist insbesondere die LH München gefordert, Maßnahmen einzuleiten oder anzustoßen, die den Ensemblecharakter stärken können. Die Broschüre „Bauen in Aubing“ ist weit über Aubing hinaus bekannt geworden und wird von der Stadtverwaltung inzwischen auch für andere Dorfkernensembles in München zur Orientierung empfohlen.

Auch für Aubing zeichnet es sich ab, dass die Anregungen der Baubroschüre nicht umsonst waren. Trotz eines zunehmenden Baudrucks auf das Dorfkernensemble ist die Genehmigungspraxis der Verwaltung sensibler, aber auch konfliktbereiter geworden. Durch Überzeugungsarbeit und Verhandlungen konnten mehrere größere Neubauten mit den Richtlinien des Ensembleschutzes in Einklang gebracht werden, ohne dass die Bauherren größere Nachteile in Kauf nehmen mussten. Private Initiativen haben bei Umbauten oder Renovierungen einiger bestehender Gebäude in vorbildlicher Weise dazu beigetragen, den dörflichen Charakters unseres Orts punktuell nachhaltig zu stärken. Wir haben bewusst einige gelungene Beispiele in die 3. Auflage aufgenommen, um zur Nachahmung zu motivieren.

Freilich, es gibt noch vieles zu tun, um den Dorfkern baulich so weiterzuentwickeln, dass der Spagat zwischen Museumsdorf und berechtigtem Interesse, modern wohnen zu wollen, gelingt. Dazu wird hoffentlich auch das Städtebauförderungsprogramm für den Ensemblebereich beitragen, das zur Zeit von den zuständigen Gremien der Stadt und des Landes Bayern vorbereitet wird und das im öffentlichen wie im privaten Bereich dauerhafte Verbesserungen bringen könnte.

Im März 2016

Dr. Klaus Bichlmayer  
Vorsitzender Förderverein  
1000 Jahre Urkunde Aubing e.V.

Anton Fürst  
Vorsitzender Aubinger Archiv e.V.

Karin Binstener  
Vorsitzende Bürgervereinigung  
Aubing-Neuaubing e. V.

## **Vorwort 1.u.2. Auflage (gekürzt):**

Liebe Aubinger Mitbürgerinnen und Mitbürger,

...ungeachtet dessen, ob der Ensembleschutz bleiben wird oder nicht: Wir Aubinger sollten uns ernsthafte Gedanken machen, ob wir unseren, gerade von außen immer neidisch gelobten Dorfcharakter aufgeben oder für unsere Kinder und Enkel erhalten wollen. Es liegt nämlich nicht nur an den Behörden, die mehr oder weniger genau über die Einhaltung der Spielregeln des Ensembleschutzes wachen. Es muss unser aller Anliegen werden, auch von der baulichen Seite weiter für ein menschliches Antlitz von Aubing Sorge zu tragen.

Dafür braucht es nicht nur viel guten Willen, sondern auch Grundkenntnisse darüber, was jeder künftige Bauherr tun kann, um das Dorf vor einer schleichenden Transformation in einen konturlosen Stadtteil zu bewahren. Denn eines sollte uns klar sein: Fällt der Ensembleschutz, regeln künftig viel saloppere Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bauordnung, was und wie in Aubing gebaut werden kann ... Der mit den Empfehlungen aufgespannte Rahmen ist so flexibel und lässt soviel individuelle Spielräume, dass Aubing nicht zum Museumsdorf verkommen muss, sondern es auch in Zukunft seine Leben spendende Liebesswürdigkeit bewahren kann. Wir hoffen, dass die Anregungen auf fruchtbaren Boden fallen.

Im November 2011

Dr. Klaus Bichlmayer  
Vorsitzender Fördervereins  
1000 Jahre Urkunde Aubing e.V.

Anton Fürst  
Vorsitzender Aubinger Archiv e.V.

Thomas Hampel  
Vorsitzender Bürgervereinigung  
Aubing-Neuaubing e.V.

# Zur geschichtlichen Entwicklung Aubings

## Gesellschaftliche und politische Aspekte

Schon ab dem sechsten Jahrhundert ist im heutigen Raum Aubing eine größere Siedlung durch Bajuwarengräberfunde nachgewiesen. 1938 und von 1961 bis 1963 wurden nahe dem ehemaligen Reichsbahnheizwerk an der Bergsonstraße insgesamt 835 Reihengräber mit zahlreichen Grabbeigaben freigelegt. Namentlich wurde Aubing erstmals als „Ubingun“ im Jahre 1010 in einer Urkunde König Heinrichs II. an das Kloster Polling bei Weilheim erwähnt. In verschiedenen Urkunden sind dann die „Herren von Aubing“ vom Jahre 1180 bis in die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts genannt. Nach 1343 verließ Kaiser Ludwig IV., der Bayer, dem von ihm gegründeten Kloster Ettal seinen Herzogsbesitz in Aubing. Das Kloster wurde damit für 80 % der Aubinger Bauern Grundherr. Ab 1476 übte das Kloster auch die niedere Gerichtsbarkeit über ganz Aubing aus (Quelle: „Aubing von der Bajuwarensiedlung zur Gemeinde“). Die Pfarrei St. Quirin hatte im kirchlichen Bereich eine zentrale Bedeutung. Ihr unterstanden sieben Filialkirchen, u.a. Pasing, Menzing, Allach und Laim. Die offenbar segensreiche Herrschaft der Ettaler Mönche dauerte bis zur Säkularisation im Jahre 1803. Ab 1818 existierte dann Aubing als selbständige Gemeinde, bis es 1942 in die Landeshauptstadt München eingemeindet wurde.

## Siedlungsgeschichtliche Aspekte

Die Topografie der Aubinger Gegend ist gekennzeichnet durch ein Feuchtgebiet im Norden und Nordwesten, durch einen Höhenrücken, der sich nach Süden entwickelt und durch den Langwieder Bach auf der Ostseite, der im südlichen Teil des Dorfes entsteht und nach Norden fließt.

Auf dem Höhenrücken und am Bach ist im Laufe der Jahrhunderte das Dorf entstanden: die größeren Gehöfte oben, wo es auch die fruchtbareren Böden gab, an der südlichen Spitze die Kirche samt Pfarrhof und unten, den Bach entlang, auf kleinen Parzellen die sogenannten Sölden. Meist waren ihre Bewohner Handwerker, die zusätzlich eine kleine Landwirtschaft betrieben. Dazwischen gab es inselartige Bereiche mit jeweils mehreren Gehöften. Die Besiedlung erfolgte sowohl örtlich wie zeitlich nicht kontinuierlich, und es gab offenbar auch Rückschläge, wie z. B. durch Brandschatzungen im Jahre 1422 im Bayerischen Erbfolgekrieg und 1632 im Dreißigjährigen Krieg. Die Schweden brannten damals rund die Hälfte der großen Höfe nieder, wie die „Ettaler Liste“ bzw. das Steuerbuch von 1670 ausweisen. Für die kleinen Sölden ist die Zahl nicht belegt. Wie viele Einwohner ihr Leben verloren, ist auch unbekannt. Deutliche Baulücken noch in der Urkatasterkarte von 1809/10 weisen darauf hin, dass nicht alle Häuser wieder aufgebaut werden konnten. (Quelle: „Aubing von der Bajuwarensiedlung zur Gemeinde“).



Urkatasterplan 1809/10



Ortsplan um 1920

Im Laufe des 19. Jahrhunderts wurden die meisten Gehöfte neu errichtet. Viele sind heute noch erhalten und weit über hundert Jahre alt. Der bauliche Umgriff des Dorfes vergrößerte sich aber kaum, selbst als im Jahre 1873 die Eisenbahnlinie München-Buchloe mit einem Bahnhof in Aubing eröffnet wurde. Lediglich nördlich des Dorfes entstanden neue Siedlungshäuser, nachdem die dortigen Feuchtgebiete entwässert worden waren.

Wie ein Vergleich mit einer Karte um das Jahr 1920 zeigt, vollzog sich im Dorf selbst aber eine starke Verdichtung. Viele bisher freie Flächen sind zu dieser Zeit zugebaut und die neu gebauten Bauernhäuser und landwirtschaftlichen Nebengebäude sind nun größer. Um diese Zeit wurde der Langwieder Bach auf die ganze Länge des Dorfes verrohrt. Damit weicht nun der Straßenraum der späteren Altostraße vom gewachsenen dörflichen Bild stark ab. Sie wird praktisch zur Durchgangsstraße und an ihr siedeln sich Geschäfte an.



## Aubing heute

Bis in die achziger Jahre blieb der Kern von Aubing ein Bauerndorf, wie noch ein Luftbild von 1984 verdeutlicht. Heute ist die Landwirtschaft aber in den Hintergrund getreten. Viele ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude wurden für gewerbliche Zwecke umgenutzt.

Dennoch blieb die Siedlungsstruktur des Dorfkerns mit den parallelen Straßenzügen und den Siedlunginseln so erhalten, wie sie schon die ersten amtlichen Vermesser 1809/10 aufzeichneten. Verschwunden sind lediglich einzelne Durchlässe zwischen Höfen, die zu den umliegenden Feldern führten. Das so genannte Schulwegerl zwischen Ubo- und Gotzmannstraße und der Durchgang von der Altostraße nach Osten zwischen den Hausnummern 26 und 28 sind noch verbliebene Beispiele solcher Durchlässe.

Der wesentliche Teil der alten Gebäudesubstanz ist ebenfalls bestehen geblieben. In den sechziger und siebziger Jahren wurden allerdings traditionelle Bauernhäuser abgerissen und durch Gebäude im „Stil“ der Zeit ersetzt. Dabei wurde oft auch die gewohnte Giebelausrichtung zur Straße aufgegeben. Andere, noch erhaltene Bauten wurden modernisiert, wobei vor allem die Putzoberflächen und Fenster verändert wurden. Erst seit der Aufnahme des Dorfkerns als „Ensemble“ in die Bayerische Denkmalliste (1983) ist diese Entwicklung weitgehend zum Stillstand gekommen. Heutige Neubauten und Umbauten fügen sich im Allgemeinen so ein, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Das betrifft vor allem die Stellung der Häuser zur Straße und ihre Dachneigung. Es gibt auch Beispiele, bei denen die Fassaden auf traditionelle oder neuzeitliche

Aufnahme um 1980



Weise im Interesse einer Einfügung in die Umgebung gestaltet wurden. Bei manchen Neubauten, Umbauten und Renovierungen wäre aber bezüglich der Fassaden- und Detailausführung mehr Sensibilität zu wünschen gewesen. Der Komplex Fenster – Fensterläden – Rollläden und die Farbgebung sind dabei besonders zu erwähnen. Die Anordnung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den weithin sichtbaren Steildächern stellt ein besonderes Problem dar, das sicher nicht auf Aubing begrenzt ist.

Manche dieser Anlagen sind geeignet, das Ortsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Der weitere Umgriff des ehemaligen Dorfes ist uneinheitlich bebaut mit allen, dem jeweiligen Jahrzehnt entsprechenden „Baustilen“. In einer wechselseitigen Wirkung wird die Bebauung immer dichter und die Baugründe immer teurer. Dort, wo kleine Siedlerhäuser in großen Gärten standen, errichten Bauträger massige Mehrfamilienhäuser, nicht selten mit zwei Geschossen plus

Flachdach-Penthouse und Dachterrasse. Schon in den siebziger Jahren entstand unmittelbar am Nordrand des Dorfes die so genannte Heimgesiedlung, deren Baublöcke für Aubinger Verhältnisse fremdartig wirken. Während ansonsten die Siedlerhäuser bisher noch grundsätzlich der Hausform des Dorfes entsprachen und einen weichen Übergang darstellten, wird sich in Zukunft auch in anderen Bereichen die Siedlungslandschaft um den historischen Ortskern deutlich verändern.



Aufnahme 2010

---

## Die Bauformen der alten Bauernhäuser in Aubing

Im Mittelalter und auch noch später baute man in Aubing die Häuser überwiegend aus Holz, denn die Transportkosten waren hoch und Holz gab es in der unmittelbaren Umgebung. Im Allgemeinen gab es nur Einfirstgebäude, also Wohnteil, Stall und Tenne unter einem Dach. Sie waren entlang der Erschließungswege mit dem Giebel zur Straße angeordnet. Die Dächer wurden mit Stroh und Schilf gedeckt. Sie waren steil, weil das

Regenwasser schnell abfließen sollte. Die allermeisten Häuser waren bis in das 19. Jahrhundert hinein nur eingeschößig und hatten einen offenen Rauchabzug aus der Küche.

Erst im 19. Jahrhundert entstanden Gebäude mit massiven Ziegelwänden, zumindest für den Wohnteil. Zur Verbesserung des Brandschutzes wurden Kamine eingebaut und die Dächer mit Ziegeln gedeckt.

Die Haus- und Dachform blieb unverändert. Größere Bauern mit viel Gesinde errichteten nun auch zweigeschoßige Gebäude, gelegentlich auch mit im Winkel abgesetzten Scheunen. Es entstanden die stattlichen Aubinger Gehöfte, die meisten an der Bauernstraße, der heutigen Ubostraße. Durch die Fotografien aus der Häuserchronik Josef Steinbachers aus den frühen zwanziger Jahren sind alle 99 Häuser bekannt.








# Das Ensemble Dorfkern Aubing und seine Baudenkmäler

## Denkmalliste

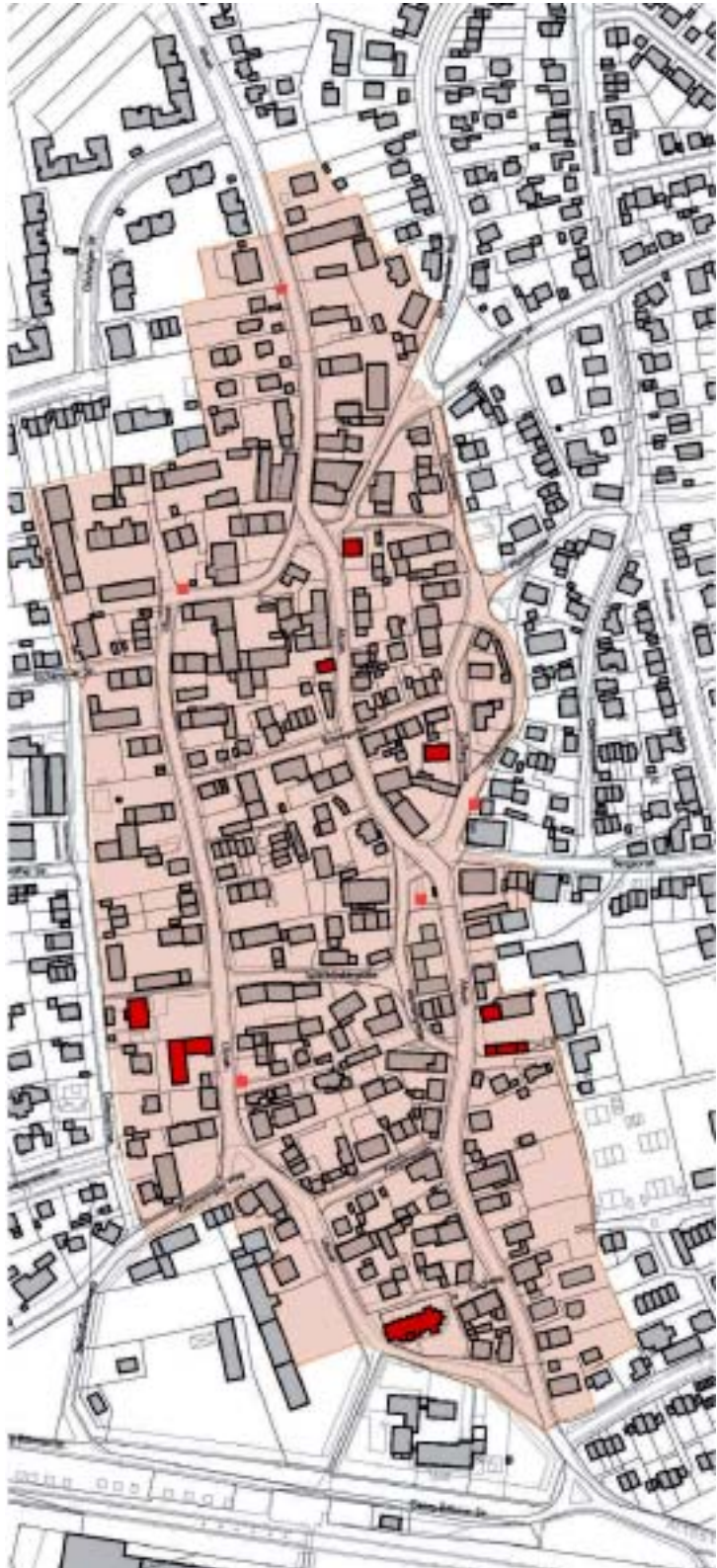
Der Dorfkern von Aubing ist seit 1983 als Ensemble in die Denkmalliste nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) aufgenommen. Die Kurzbeschreibung zu Aubing lautet: „Um das Jahr 1000 erstmals erwähnt, gehört Aubing zu den ältesten und größten Dörfern im Umfeld Münchens. Die an zwei Hauptstraßen, der Alto- und Ubostraße, entlang gruppierten, meist giebelständigen, zweigeschossigen Bauernhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert sind zwar in neuerer Zeit zum Teil in einer den dörflichen Charakter fremden Weise modernisiert und vereinfacht worden. Dennoch verkörpern sie in Baumasse und räumlicher Anordnung die Grundform des historischen Dorfes.“

## Einzelmerkmale

- Gestreckte Form der Häuser,
- zur Straße gerichtete Giebel,
- steile Ziegeldächer mit rd. 45 Grad Neigung,
- Lochfassaden, d. h. ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fensteröffnung und Wand,
- im Allgemeinen symmetrische Ordnung der Giebelfassade,
- ein Materialkanon aus Dachziegel, Putz und Holz,
- heller bis weißer Farbanstrich.

-  Ensemblebereich
-  Baudenkmal
-  Wegkreuz  
oder Kriegerdenkmal

Karte des Ensemble Aubing nach BayernViewer-denkmal, akt.2016



## Baudenkmäler im Ortskern Aubing

Als einzelne Baudenkmäler sind für den Dorfkern Aubing in der Denkmalliste verzeichnet:

Kirche St. Quirin  
Ubostraße 21 „Beim Neumaier“  
Ubostraße 23 Schulhaus an der Ubostraße

Altostraße 28 „Beim Metz“  
Altostraße 33 „Schneider Willis“  
Altostraße 56 „Beim Schauer“  
Zwillergasse 1 „Beim Christoph“





---

## Beispiele von weiteren markanten Gebäuden

Darüber hinaus hat Aubing eine Reihe weiterer markanter Gebäude, die durch ihr Alter, ihre bauhistorische Bedeutung und ihren guten Erhaltungszustand das Ensemble

prägen, so das bald 200 Jahre alte bauhistorisch interessante und ortsgeschichtlich wichtige Gebäude der ersten Schule Aubings, geplant von dem Architekten

Gustav von Vorherr (1778-1847), 1817/18 Leiter des öffentlichen Bauwesens im Innenministerium des Königreichs Bayern.



## Die Entwicklung von 2012 bis 2016

Gegenüberstellung der heutigen  
Situation mit der vor 2012

1a Neubau Marzellgasse 6 bis 10,  
ehem. Altostr. 21 u. 23, Ostseite  
1b Nordseite  
1c, 1d, 1e vorheriger Zustand

2a Neubau Ubostraße 27, Ostseite  
2b Nordseite  
2c vorheriger Zustand





3a Fassadenkorrektur Stadtparkasse  
3b vorheriger Zustand  
4a Fassadenrenovierung Ubostr. 10  
4b vorheriger Zustand



5a Fassadenrenovierung Altostr. 5  
5b vorheriger Zustand  
6a Neubau Altostr. 12 (Baustelle)  
6b vorheriger Zustand



7a Neubau Ubostr.18  
7b vorheriger Zustand  
8a Hausaufstockung Altostr. 24d u. 26  
8b vorheriger Zustand



## Baugestaltung nach dem Denkmalschutzgesetz und nach der Bayerischen Bauordnung

Das Denkmalschutzgesetz wurde 1973 vom Bayerischen Landtag beschlossen. In der Folge wurden in ganz Bayern zahlreiche Einzelbauten, Dörfer und Ortsteile vor der Zerstörung bewahrt, instandgesetzt und der Zukunft erhalten. Baudenkmäler sind in der sog. Denkmalliste verzeichnet. Sie hat allerdings nur nachrichtliche Bedeutung. Das heißt, ein Baudenkmal hat die Denkmaleigenschaft von sich aus. Über die Eintragung entscheidet das Landesamt für Denkmalpflege. Zur Bestimmung eines Baudenkmals oder Ensembles und zum Umgang mit ihm sagt das Gesetz folgendes:

### Art. 1 Begriffsbestimmungen

(1) *Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.*  
(2) ...  
(3) *Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.*

### Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern

#### (1) <sup>1</sup> Wer

1. Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder  
2. geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis.

<sup>2</sup> Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild

eines der Baudenkmäler auswirken kann.<sup>3</sup> Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) *Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.*<sup>2</sup> Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer **Beeinträchtigung** des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

Dies bedeutet, dass Baudenkmäler und Ensembles nicht beeinträchtigt werden dürfen, auch nicht durch Maßnahmen in ihrer Nähe, eine Feststellung, die von Fachleuten des Denkmalschutzes auf der Basis von objektiven Kriterien getroffen wird. Hierin liegt ein ganz wesentlicher Unterschied zu sonstigen Neubau-, Änderungs- und Sanierungsmaßnahmen. Für sie gilt allein die Bayerische Bauordnung (Bay.BO in der Fassung vom 14.08.2007) mit dem Artikel 8 zur Baugestaltung. Er lautet:

### Art. 8 Baugestaltung

<sup>1</sup> *Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie **nicht verunstaltet** wirken.*<sup>2</sup> *Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild **nicht verunstalten**.*<sup>3</sup> *Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.*

## Schlussfolgerungen für Aubing

Der Begriff „**Verunstaltung**“ ist wesentlich enger zu sehen als die „**Beeinträchtigung**“. Soll eine solche vorliegen, muss ein durchschnittlich geschulter Bürger schon in seinem Empfinden verletzt sein. Es muss ihm wohl „übel“ werden beim Anblick. Der Schutz vor einer Verunstaltung eines Orts- oder Straßenbildes außerhalb eines Ensembles oder des Umfeldes eines Baudenkmals ist also äußerst gering.

Sollte es zur Aufhebung des Ensembleschutzes in Aubing kommen, ist zu befürchten, dass die damit einhergehende Liberalisierung der Gestaltungsregeln absehbare zerstörerische Wirkungen auf das Ortsbild entfaltet. Umso wichtiger ist es, für den Dorfkern von Aubing den Ensemblestatus zu erhalten und künftig unter konsequenter Beachtung des Denkmalschutzgesetzes jede „**Beeinträchtigung**“ im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu vermeiden.

Darüber hinaus erfordert es aber schon die Rücksichtnahme auf Nachbarn und die Allgemeinheit, nicht alles zu bauen, was technisch möglich ist, was die Baumode gerade empfiehlt oder was irgendwo noch einen Quadratmeter Nutzfläche mehr ergibt, auch wenn das gerade noch unter der „Verunstaltungsschwelle“ liegen sollte. Der Ersatz des noch vorhandenen Ortsbildes durch eine Aneinanderreihung von „Traumhäusern“ könnte zum Albtraum werden.

Winston Churchill soll einmal gesagt haben: „Erst gestalten wir unsere Häuser, dann gestalten die Häuser uns“. Das gilt natürlich auch für einen ganzen Ort und seine Bewohner. In Aubing ist eine dörfliche Gemeinschaft erhalten geblieben, gekennzeichnet durch viele traditionelle Vereine. Und das sollte so bleiben.



# Hinweise zum Vollzug des Denkmalschutzes für Ensembles der Unteren Denkmalschutzbehörde der LH München

## Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) am 01.10.1973 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (LfD) in ganz Bayern die Baudenkmäler und Ensembles erfasst und in die Denkmalliste eingetragen. In München sind es derzeit rd. 9.500 Einzelbaudenkmäler und 74 Ensembles. Aus städtebaulichen und geschichtlichen Gründen ist Auling seit Mitte der neunzehnhundertachtziger Jahre als eines der größten Orts-/ Dorfensembles darin verzeichnet. Es besteht, wie die anderen Ensembles auch, aus Baudenkmälern und Nichtdenkmälern, deren Straßen, Plätze, Gebäudegruppen, die im Interesse der Allgemeinheit erhaltungswürdig sind. Besonders im Weichbild einer Großstadt wie München hat sich in den letzten Jahren verstärkt die Erkenntnis durchgesetzt, dass historisch gewachsene Orte eine unersetzliche Bedeutung für das Wertgefühl ihrer Bewohner haben, aber auch für die Großstadt München selbst.

Bedauerlicherweise gab es in den sechziger und siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts eine Phase, in der man das historische Erbe eher als Belastung, denn als erhaltenswert angesehen hat. Man ging also mit alten Gebäuden relativ respektlos um. Diese Veränderungen sind zwar auch in Auling deutlich erkennbar, aber doch noch nicht so dominant, dass der ehem. Dorfkern seine Ortsbild- / oder ensembleprägenden Elemente ganz verloren hätte. Nicht zuletzt durch die Zielsetzungen des Denkmalschutzgesetzes, Historisches als Wert zu erkennen und zu pflegen, ist ein Bewusstseinswandel eingetreten, der viele alte Gebäude und Orte vor der endgültigen Zerstörung durch die Beliebigkeit von Allerweltsarchitektur bewahrt hat.

Dabei sind es nicht nur die großen Veränderungen durch Abbrüche und Neubauten, die ein Ensemble beeinträchtigen können, sondern auch die Vielzahl scheinbar kleiner Veränderungen, wie z. B. eine unpassende Fassadenfarbe, die Verkleidung der Fassaden mit Klinkern oder Platten, die Erneuerung wohlproportionierter Fenster durch maßstabslose Serienprodukte, das Ersetzen von Holzzäunen durch industriell gefertigte Gitter, die ungeordnete Montage von Solarpaneelen auf dem Dach usw.

## Erlaubnisverfahren bei Maßnahmen an baulichen Anlagen, die keine Einzelbaudenkmäler sind (Art. 6 DschG)

Zunächst gilt auch hier die Bayerische Bauordnung. Alle **genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen**, wie z. B. Anbauten oder Dachgauben, sind wie auch sonst bei der Lokalbaukommission (LBK) einzureichen. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird intern beteiligt.

Auch im Ensemble können Änderungen vorgenommen werden und auch der Abbruch ist möglich. Dazu ist für alle ansonsten **nicht genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Änderungsmaßnahmen** an Gebäudeaußenseiten und an Einfriedungen die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Wesentlichen betrifft das den Fassadenanstrich, Wandverkleidungen, Dachdeckung, Solarpaneele, Fensteröffnungen und Fenster. Um schleichenden Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes durch äußere **Veränderungen in der Nähe eines Baudenkmals** entgegenzuwirken, sieht das Denkmalschutzgesetz in diesen Fällen ebenfalls das Erlaubnisverfahren vor.

**Die kostenlose Erlaubnis** ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt München formlos zu beantragen. Zur Erleichterung gibt es aber auch einen **Vordruck**, der im Internet\* abgerufen werden kann. Die Antragsprüfung und damit auch die **Bearbeitungszeit** kann zusätzlich dadurch beschleunigt werden, dass dem Antrag eine aussagekräftige Maßnahmenbeschreibung und, soweit erforderlich, Pläne und /oder Fotos beigelegt werden. Das kann z. B. für den Fassadenanstrich eine Farbkarte oder die RAL-Nummer der beabsichtigten Farbe sein. Selbstverständlich stehen aber auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für **Beratungsgespräche** im Büro oder auf der Baustelle zur Verfügung. Zusammen mit Ihnen, Ihrem Architekten oder den Handwerkern kann somit erreicht werden, dass Ihre Baumaßnahme auch dem Ensemblegedanken gerecht wird und gleichzeitig ein identitätsstiftender Beitrag zu Erhaltung des Aulinger Dorfkerns geleistet wird.

Im Rahmen dieser Beratungsgespräche können Sie sich auch über die Möglichkeiten einer **Bezuschussung baulicher Maßnahmen** \*\* informieren, die das historische Erscheinungsbild des Dorfkernensembles nachhaltig verbessern (z. B. Austausch von einflügeligen Fenstern in mehrflügelige Holzfenster, Ersatz einer Fassadenverkleidung durch Putz, Neugestaltung von Einfriedungen, etc.).

Ludwig Semmler, Baudirektor,  
Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde München

\* Siehe Seite 34

Linkadresse für den Erlaubisantrag:  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bauaufsicht/Formulare.html>

\*\* Siehe Seite 30 ff

# Einzelhinweise und Empfehlungen

## Der große Rahmen

Das wesentliche Charakteristikum eines Ortes ist seine Siedlungsstruktur, das Zusammenspiel der einzelnen Gebäude. Sie kann Harmonie ausstrahlen, aber auch Chaos. Gleich, ob man an ein Dorf in Oberbayern, eine Kleinstadt in Franken, einen Südtiroler Weiler oder eine Siedlung auf einer griechischen Insel denkt, für ihre Ausstrahlung sind zwei Faktoren entscheidend: die Einheitlichkeit im Großen und die Vielfalt im Kleinen, der übersichtliche Gesamteindruck und der Reiz des Details. Diese Prinzipien und die sich daraus ergebenden Strukturen sind aus den anstehenden Materialien und den Fähigkeiten der lokalen Handwerker über Jahrhunderte entstanden und zur Bautradition geworden. Sie gelten auch heute. Das war stets auch in Aubing so und sollte erhalten bleiben. Einheitlichkeit bedeutet dabei nicht Uniformität, sondern Ruhe und Geborgenheit. Sie erfüllt ein Grundbedürfnis des Menschen und stellt eine Grundforderung an seine Umwelt dar. Wer baut, sollte sich deshalb, soweit kein Bebauungsplan existiert, erst seine Nachbarschaft anschauen und sich an deren Baumassen und -formen orientieren. Mit einem Gebäude gestalten wir nicht allein unsere private Welt, sondern auch die Umwelt der Anderen.



Ubostraße  
Altostraße Nord  
Schwemmstraße  
Altostraße Süd

## Der Baukörper

Die Baukörper sollten im Dorfkern seiner Gesamtstruktur entsprechend grundsätzlich in Ost-West-Richtung ausgerichtet werden. Das bedeutet an den Hauptstraßen mit dem Giebel zur Straße. Hof bzw. Garten liegen dann auf der Südseite und Garage oder Tiefgarageneinfahrt auf der Nordseite, möglichst nahe an der Straße.

Der Baukörper mit max. Erd-, Ober- und Dachgeschoß sollte sich in die Länge strecken. Kleine Einzelhäuser werden deshalb am besten zusammengefasst, nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen.

Er sollte kompakt sein und nicht viele Vor- und Rücksprünge aufweisen. Eine geringe Außenfläche verringert auch den Verbrauch an Heizenergie.



## Das Dach

Im Dorfkern sollte nur ein symmetrisch von Traufe zu Traufe geneigtes Satteldach mit 42 bis 48 Grad Neigung in Betracht kommen, in den Randbereichen des Ensembles in Ausnahmefällen auch ein Walmdach oder Krüppelwalmdach (kleine Walmdachfläche an der Spitze des Giebels, auch Schopfwalm genannt).

Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer (Dach mit rundem Giebel) sowie Abflachungen am First sind im Ortskern und seiner Umgebung fremd.

Ein **Kniestock** verfälscht die gewohnten Proportionen eines Hauses und verfremdet das Ortsbild. Er sollte deshalb bei Gebäuden im Dorfkern einschließlich Fußpfette (Balken auf dem die Sparren an ihrem unteren Ende aufliegen)



50 cm nicht überschreiten und in seinen Randbereichen möglichst auch nicht höher sein. Die in Aubing üblichen steilen Dächer ermöglichen aber auch ohne Kniestock einen geräumigen Dachausbau.

Die **Dachfläche** sollte geschlossen wirken, ohne übermäßige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte (Dachaustritte und Terrassen, die in die Dachschräge eingeschnitten sind).

**Dachüberstände** an Giebel und Traufe sind abhängig von der Größe des Hauses und des Daches. Sie sind zum Schutz der Fassaden nützlich und in Aubing üblich, allerdings mit eher bescheidenen Ausmaßen. Sie können nicht dazu dienen, ganze Balkone zu überdachen, ohne unförmig zu werden. Scheintraufen, die etwa an Flachdachgaragen ein Dach vortäuschen, stören das Straßenbild.

**Naturrote Biberschwanzziegel** waren früher das gebräuchliche Material für die Dachdeckung. Die Ziegel, meist aus den örtlichen Ziegeleien in Aubing und Lochhausen, prägten die Hauslandschaft des Dorfes. Nur gelegentlich gab es auch Stehfalzblechdächer. Biberschwanzziegel sind auch heute für Steildächer die beste und schönste Deckungsart. Sie bilden eine geschmeidige Haut auf dem Dach. Im Hinblick auf die Integration von Solarmodulen können auch matte, dunkel engobierte Ziegel (mit Schlämme aus dunkeltem Ton eingefärbt) von Vorteil sein, weil sie zu den Modulen keinen so großen Kontrast bilden. Künstlich gefleckte oder glasierte Ziegel wären in Aubing fremd. Das gilt auch für hochglänzende Aluminiumbleche.



## Dachgauben

Dachgauben dienten früher in erster Linie zur Belichtung, nicht zur Schaffung von Raum. Da die Aubinger Steildächer ohnehin den Raumgewinn begünstigen, muss dieser auch heute nicht im Vordergrund stehen. Aus konstruktiven Gründen waren die Gauben nicht breiter als ein Sparrenabstand. Zur heutigen Nutzung des Dachraumes für Wohnzwecke sind sie in den meisten Fällen unumgänglich. Sie können sich aber auf die Gestalt der Häuser und der Dachlandschaft eines Ortes ganz wesentlich auswirken. Übergroße Gauben oder Gauben nahe an den Dachrändern, enge Reihen, oder gar Kaskaden von übereinander liegenden Gauben beeinträchtigen in der Regel das Straßen- und Ortsbild. Sie sind deshalb häufig Gegenstand von Ausei-

inandersetzungen zwischen Bauwilligen und Genehmigungsbehörden.

**Gauben** sollten so klein wie möglich sein und sich an den Ausmaßen der Dachfläche orientieren. Je kleiner das Dach, umso kleiner die Gauben. Nach einer Faustregel sollten sie zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen. Sie sollten außerdem ausreichend Abstand von der Giebelkante (Ortgang) und vom First haben. Dachgauben geben nur bei sehr großen Dächern einen belebenden Akzent. Sonst sollten sie unauffällig sein: keine Dachüberstände, besser Blechdach und Blechverkleidung mit knapper Profilierung oder Materialeinheit mit dem Hauptdach, zurückhaltende Farbgebung auch für die Gaubenfenster. Un-

schön ist eine Mischung verschiedener Dachgauben dicht nebeneinander. Lächerlich wirken „Almhütten“ auf dem Dach.

Ein einzelner **Zwerchgiebel** (steht quer, „über zwerch“, zum Hauptgiebel) ist einer Vielzahl von Dachgauben vorzuziehen. Er erzeugt Raum, darf aber nicht zu einem überdimensionierten Querbau werden, der das Haus seiner Hauptorientierung beraubt. Schön sind Zwerchgiebel, wenn sie sich aus der Außenwand heraus entwickeln, ähnlich den Dachaustritten für den Heu- und Getreideaufzug in alten Häusern. Schleppgauben (Gaupe mit abgeschlepptem Dach) fügen sich gerade auf steilen Dächern gut in die Dachfläche ein.





---

## Photovoltaik- und Solarthermische Anlagen

Die Nutzung von Dachflächen zur Strom- und Wärmeengewinnung ist einerseits heute sehr verbreitet. Andererseits bestimmen die geneigten Dächer ganz wesentlich das Bild der Hauslandschaft eines Ortes. Auf die Wahl der richtigen Solarmodule ist deshalb nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch wegen ihrer Gestaltungswirkung besonders zu achten. Das erfordert eine umsichtige Planung. Eine Problemzone sind dabei Dachdurchbrechungen wie Gauben und

Kamine. Bei Neubauten kann ihre Anordnung mit den Modulen abgestimmt werden. Bei Altbauten kommt es darauf an, die Module so zu legen, dass kein störendes „Wirrwarr“ auf dem Dach entsteht. Dabei kann es gelegentlich erforderlich sein, im Interesse einer guten und rücksichtsvollen Gestaltung auf einige Quadratmeter Module zu verzichten. Auch die Materialien der Dachziegel und der Modulrahmen spielen eine Rolle. Die dunklen Module

sind auf Ziegeln optisch besser zu integrieren, wenn sie nicht mit hellen Rahmen aus Naturaluminium eingefasst sind. Eine gute und günstige Gestaltungsmöglichkeit bieten integrierte Module, die auch zur Abdichtung dienen. Gut geeignet für die Gewinnung von Solarenergie sind im Allgemeinen landwirtschaftliche Gebäude oder sonstige Nebengebäude, die keine Dachdurchbrüche haben.

**Siehe auch Faltblatt „Solaranlagen — Denkmalschutz“ der Lokalbaukommission München vom Nov. 2015**



## Anbauten und Nebengebäude

**Garagegebäude** oder Einfahrten zu Tiefgaragen sollten mit dem Hauptgebäude durch eine angeglichene Dachform eine gestalterische Einheit bilden. Ist das evtl. wegen der Anschlussbebauung des Nachbarn nicht möglich, ist ein schlichtes Flachdach besser als eine sonstige phantasievolle Dachform. Insbesondere rundbogige Tonnendächer sind fremd.

**Carports** (überdachte Autostellplätze), die nahe der Straße stehen, beeinflussen das Straßenbild sehr stark. Sie sollten im Dorfkern vermieden werden. Aber auch im sonstigen Ortsbereich sind sie fremdartig und stören das Straßenbild.

Die Notwendigkeit eines **Balkons** sollte kritisch geprüft werden. Bei Einfamilienhäusern werden sie nur wenig genutzt. Sie machen aber Arbeit und erzeugen leicht Bau-

schäden. Alte Aubinger Häuser hatten in der Regel keinen Balkon. Zu vermeiden sind riesige Giebelbalkone im „Jodlerstil“ oder über Eck gezogene Balkone. Sie sind im Voralpenland daheim, verbunden mit großen Dachvorsprüngen. Bei Mehrfamilienhäusern erforderliche Balkone können als eigenständige Tragkonstruktionen vor das Gebäude gesetzt werden. Diese Anordnung strukturiert die Fassade und vermeidet Energieverlust durch eingebundene Balkonplatten. Balkone und deren Brüstungen prägen sehr stark die Gestalt eines Hauses. Die Konstruktion sollte klar sein, das Geländer einfach, leicht und transparent.

**Der Erker** ist eine Erscheinung aus einem vermeintlichen „Landhausstil“. Seine Zweckmäßigkeit ist fragwürdig. In Aubing gab es ihn

früher nicht. An Hausecken, insbesondere im Nebeneinander mit Balkonen, Loggien und Terrassen ist er unangebracht. Er vergrößert zudem die Außenfläche des Hauses und erhöht den Heizbedarf. Erker sollten nicht sechs-, achteckig oder rund sein. Wenn ein Erker unter einem Balkon angeordnet wird, sollte er konstruktiv und gestalterisch mit diesem eine Einheit bilden.

**Wintergärten** waren ursprünglich unbeheizte, verglaste Räume zur Überwinterung von Topfpflanzen. Heute dienen sie meist als Erweiterung der Wohnfläche. Sie sollten Hausform und -gestalt nicht dominieren: Je kleiner das Haus, umso kleiner der Wintergarten, möglichst nicht über das Erdgeschoß hinaus. In Material und Farbe sollten sie sich dem Haus angleichen.





## Außenwände

**Verkleidungen** von Wohngebäuden sind nicht ortstypisch. Aus Holz wurden früher nur Nebengebäude, gelegentlich Anbauten und Giebel-dreiecke errichtet bzw. verkleidet. Die teilweise, großflächige Verschälung mit Holz ist heute aber gut geeignet, große Baukörper zu gliedern und aufzulockern. Die Schalbretter sollten aber senkrecht angeordnet werden. So halten sie länger. Eine willkürliche Verkleidung eines Teils einer Fassade mit sonstigen Platten oder Tafeln verunstaltet allerdings den Charakter eines Hauses und stört Straßenbild und Umgebung.

**Weiß** war in der Regel die Farbe der Aubinger Häuser. Sie waren weiß gekalkt. Der Kalkanstrich ging mit dem Kalkputz eine Verbindung ein und festigte ihn. Er war atmungsaktiv. Feuchtwarme Luft aus dem Haus konnte abziehen. Dispersionsanstriche bilden dagegen eine Haut, die den Putz absperrt. Zu empfehlen ist deshalb ein offener Anstrich aus mineralischen Stoffen. Weiß ist auch heute die schönste Farbe für ein Haus, vor allem in der lockeren

Bauweise eines Dorfes oder Vorortes der Stadt mit Grün um das Haus. Die Farbe Weiß spiegelt alle Farben des Himmels und der Umgebung und wechselt mit dem Tagesablauf und der Jahreszeit. Die hier gezeigte Aufnahme von St. Quirin vom 2. Oktober 2011, 13 Uhr, zeigt dies sehr deutlich. Ein Ziel für ein Ensemble könnte sein: „Weißes Dorf Aubing“. Dabei bedeutet „weiß“ nicht gleich „weiß“. Da gibt es viele feine Unterschiede.



**Farbige Anstriche** sollten hell sein und dezent Rücksicht nehmen auf Nachbarn und Straßenbild. Zu empfehlen sind „matte“ Farbtöne, die auch in natürlichen Gesteinen und Erden vorkommen. Abzulehnen sind grelle, künstlich wirkende Töne wie Zitronengelb oder Blau. Statt „tünchen“ sagte man in Aubing ja auch „weißen“, nicht „gilben“ oder „bläuen“!

**Grelle Farbkontraste** lassen ein Haus „billig“ erscheinen. Fensterumrahmungen, sog. Faschen, gehen wie die meisten Elemente der Fassadengestaltung auf Konstruktionsteile zurück: Holzbalken oder Natursteingewände zur Einfassung der Fensteröffnungen. An Aubinger Bauernhäusern waren sie nicht üblich. Wenn heute an den Fassaden neuer Häuser die belebenden Fensterläden fehlen, können Fa-

schen aber zur Auflockerung dienen. Sie sollten in der Farbe nur dezent abgesetzt sein, z. B. steingrau auf weiß oder umgekehrt. Ockerfarbige Faschen erinnern hingegen an Schlossarchitektur. Haussockel können in der Wandfarbe gestrichen werden. Auch ihr Helligkeitsunterschied zur Hausfassade sollte, wenn überhaupt, gering sein.





## Spaliere

**Spaliere** an den Hauswänden gehörten früher zum allgemeinen Erscheinungsbild des Dorfes, meist für Obst. Sie waren phantasievoll gestaltet und belebten das Erscheinungsbild. An den von Josef Steinbacher um 1920 dokumentierten 99 Häusern sind 36 Spaliere mit 18 verschiedenen Mustern zu erkennen. Solche Spaliere könnten auch Neubauten bereichern und wären zudem gut geeignet, eventuelle Problemzonen gerade an Giebelfassaden zu überbrücken. Werden sie mit Mauerhaken an die Wand gehängt, können sie zum Anstrich samt Bewuchs auf Abstand gesetzt werden.



## Fenster

**Fenster** sind die Augen eines Hauses. Ihre Anordnung bestimmt entscheidend sein Aussehen. Einen ordentlichen Hausgiebel, zur Straße hin orientiert, gebot in Aubing der Anstand, und er war auch der Stolz des Hausbesitzers: sauber symmetrisch angeordnete, gleich große Fenster mit meist grünen Fensterläden, im Giebelgeschoß etwas verkleinert. Häuser wurden von außen nach innen gebaut, d.h. der Grundriss richtete sich nach der Fensteranordnung, nicht umgekehrt. Wenn das bei heute kleinen Wohnungen mit spezialisierten Räumen nicht so möglich ist, sollte umso mehr auf eine ausgewogene Fassadengestaltung geachtet werden: einheitliche Fensterformate bzw. -proportionen, zweiflügelig mittig geteilt, ausreichend große Mauerflächen zwischen den Fenstern; keine abgeschrägten Giebelfenster, Rundbogenfenster, Bullaugen, keine geschoßhohen Fenster in den Obergeschoßen mit Heizkörpern in der Brüstung (Optik

und Wärmeverlust!), ausgenommen Fenstertüren (ohne Heizkörper) mit Geländer.

Große Fensterflächen können durch Aneinanderreihung von mehreren Fenstern gewonnen werden. Das gilt auch für Schaufenster in Geschäftshäusern. Durch eine Sprossenteilung kann großen Schaufenstern der Maßstab der übrigen Fenster gegeben werden. Zudem werden sie interessanter, man schaut neugierig in sie hinein.

**Fenstersprossen** teilen und gliedern die Glasfläche und können dem Fenster einen zum Haus passenden Maßstab geben. Sie sollten aber nicht aufgeklebt oder zwischen die Scheiben eingelegt sein. Es sollte darauf geachtet werden, dass sie trotz der Isoliergläser möglichst schmal hergestellt werden.

**Faschen** als Putz- oder Farbumrandungen der Fenster- und Türöffnungen vermitteln zwischen den „Lö-

chern“ in der Wand und der Wandoberfläche und beleben die Fassade.

**Farbige Fensterläden** bereichern eine Hauswand ganz erheblich. Wegen ihrer integrierenden Wirkung sollte ihre Verwendung wenigstens im Dorfkern auch bei modernen Neubauten erwogen werden. Bei manchen Altbauten wurden sie in den vergangenen Jahren beseitigt. Hier wären sie wieder anzubringen. Heute sind Fensterläden vielfach von Rollläden abgelöst. Dabei können Fensterläden bei entsprechenden Fenstergrößen auch heute ihren Zweck, Sonnenschutz, Kälteschutz und Einbruchsschutz, gleich einem Rollladen erfüllen. Rollladenkästen mit Kältebrücken werden so vermieden. Auf Aufputz-rollladenkästen, die aus der Wandflucht hervorquellen, sollte man wenigstens im Dorfkern verzichten. Vorzuziehen sind flache, in den Fensterrahmen integrierte Kästen oder Unterputzrollladenkästen.





## Eingang und Umfeld des Hauses

**Der Eingang** ist die Visitenkarte des Hauses. Er soll einladend und freundlich sein, ohne pompösen Aufwand.

**Leichte Vordächer** können nützlich sein und optisch belebend. Sie sollten aber eindeutig der Türe und den Fenstern zugeordnet sein und eine Fassade nicht dominieren. Durchlaufende Vordächer über die Haustüre und mehrere Fenster, auch Schaufenster hinweg, wirken plump. Sie durchschneiden eine Hausfassade und verfälschen deren Proportionen. Zumindest im Dorfkern sollten sie vermieden werden.

**Die Haustüre** sollte sich in den Material- und Gestaltungskanon der Fenster einfügen. Phantasievolle und bisweilen bizarre Formen von fertigen Türen sind unpassend.

### Die Einfriedung

In Aubing war das Straßenbild stets durch repräsentative Einfriedungen geprägt, meist mit kräftigen Zaunsäulen, oft aus Beton, gemauert oder aus Naturstein, und mit Füllungen aus Lattenzäunen und Eisengittern. Auch heute tragen Einfriedungen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Hauses bei. Gleichzeitig gestalten sie das Straßenbild. Sie sollten maximal 1,50 Meter hoch sein und durch Transparenz

einen weichen Übergang zur Straße oder zum Nachbarn schaffen. Zu empfehlen sind einfache Holzzäune mit halbierten Rundstäben (Hänckelzaun) oder Einfriedungen mit kompaktem Sockel und Pfeilern und einer Füllungen aus Latten oder einem Eisengitter. Drahtgitter und Maschenzäune sind dagegen fremdartig. Sie stören das Straßen- und Ortsbild ganz erheblich. Bezüglich Höhe und Ausgestaltung sollte auf Nachbarzäune eingegangen werden, damit ein ruhiges, möglichst einheitliches Straßenbild erhalten bleibt. Deshalb sollten auch Gartentüre und Gartentor möglichst aus dem gleichen Material bestehen wie der Zaun.





## Baumaterialien

### Vorgarten und Bepflanzung

Die alten Bauerngehöfte standen im Allgemeinen nahe an der Straße. Der „Vorgarten“ hatte keine große Bedeutung. Wichtig war der Hof mit dem Hausbaum. Stets gab es an geeigneter Stelle einen Gemüse- und Blumengarten, den typischen „Bauerngarten“, der meist symmetrisch angelegt war. Man kann ihn schon in der Urkatasterkarte von Aubing von 1809/10 erkennen.

Der Vorgarten stellt heute das Verbindungsglied zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnbereich dar. Die „Vorgartenzone“ hat in München meist eine Tiefe von fünf Metern. So ist sie geeignet, einige Sträucher

und Stauden aufzunehmen. Nicht fehlen darf ein hochstämmiger Baum, der in den Straßenraum hinein ragen kann. Immergrüne, hohe Hecken haben eine sehr stark trennende Wirkung. Im Dorfkern sind sie fremd und wirken tot. Lebende Hecken aus unterschiedlichen Sträuchern sind zumindest dort vorzuziehen.

Einheimische Bäume sind in Aubing und Umgebung alle Obstbäume sowie Birke, Pappel, Linde, Ahorn, Esche, Nussbaum, Vogelkirsche, Scheinakazie, u.a. Sie sollten ihre natürliche Wuchsform behalten dürfen. Kugelbäume widersprechen dem Dorfcharakter.

Je weniger unterschiedliche Materialien eingesetzt werden, umso besser ist es. Im alten Aubing waren es in der Regel drei: naturrote Ziegel für das Dach, Kalkputz für die Außenhaut (z. B. mineralischer Münchner Rauputz) und Holz für Fenster und Fensterläden, Türen, Windbrett am Ortgang, Sparren und Pfettenköpfe. Ergänzt wurden diese Elemente nur noch durch die Dachrinne aus Blech und gelegentlich den schmiedeeisernen Gartenzaun. Im Dorfkern sollte dieser Kanon auch heute noch gelten, denn er ist nach wie vor zeitgemäß. Das gilt auch für die Holzfenster in Konkurrenz zu Kunststoff. Sie haben den Vorzug einer guten Wärmedämmung und sie verbessern das Raumklima durch ihre Atmungsaktivität.



# Anhang

## DENKMALSCHUTZ IN MÜNCHEN Stand 14.10.2011

<b>An wen kann ich mich wenden?</b>	<p><b>Landeshauptstadt München</b>  <b>Referat für Stadtplanung u. Bauordnung</b>  <b>HA IV/6 - Untere Denkmalschutzbehörde</b>          Blumenstr. 19, 80331 München          Tel. 233-25259, -22261, -22098, -24145, -21437, -25216, -25237, -23740,          -27577, -23739, -24848, -23283, Fax 233-24443          E-Mail: <a href="mailto:plan.ha4-denkmal-werbung@muenchen.de">plan.ha4-denkmal-werbung@muenchen.de</a>  <a href="http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/denkmalschutz/38183/index.html">www.muenchen.de/Rathaus/plan/lbk/denkmalschutz/38183/index.html</a>          Allg. Büroberatung: Die, Do, Fr 10 - 12 Uhr          Feste Büro- und Ortstermine nach Vereinbarung</p>
<b>Warum muss ich mich mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung setzen?</b>	<p>„Wer <b>Baudenkmäler</b> beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen...will, bedarf der Erlaubnis“          (Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz).          Der Denkmalschutz umfasst bei Baudenkmälern immer auch das Gebäudeinnere, ggf. Nebengebäude, historische Gartenanlagen, Einfriedungen etc.          Eine Erlaubnis ist nach Denkmalschutzgesetz auch erforderlich:          - für äußere Veränderungen von nicht denkmalgeschützten Gebäuden, Einfriedungen etc. in <b>Ensembles</b>          - sowie für äußere Veränderungen von Gebäuden und Einfriedungen <b>in der Nähe von Baudenkmälern</b>.</p>
<b>Was muss ich tun?</b>	<p>Einen schriftlichen <b>Erlaubnis</b>antrag stellen, sofern keine Baugenehmigung erforderlich ist.          (Antragsformular im Internet abrufbar unter <a href="http://www.muenchen.de/LBK/">www.muenchen.de/LBK/</a>)</p>
<b>Welche Fristen muss ich beachten?</b>	<p>Rechtzeitig, mindestens <b>4 Wochen</b> vor Beginn der Maßnahmen den Erlaubnisantrag stellen.</p>
<b>Welche Unterlagen muss ich beifügen?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung der geplanten Maßnahmen,</li> <li>• Darstellung des Gebäudes und/oder des zu ändernden Bauteils (z.B. Fensterplanung, Grundriss, Fotos etc.),</li> <li>• Darstellung der beabsichtigten Änderung,</li> <li>• Zeitplan für die Realisierung der Maßnahme</li> </ul>
<b>Was sollte ich sonst noch wissen?</b>	<p>Das Erlaubnisverfahren und alle Vorberatungen sind <b>kostenfrei</b>.  <b>Zuschussmöglichkeiten</b> sind bei Beratung zu erfragen.  <b>Sondernutzungsgebührenbefreiung</b> für Gerüst auf öffentlichem Straßengrund im Erlaubnisverfahren möglich.  <b>Steuerbescheinigungen</b> für Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden stellt das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 089 - 2114-219) aus, wenn die Arbeiten vor Ausführung denkmalpflegerisch abgestimmt und erlaubt bzw. genehmigt waren.          Steuer- und Denkmalinfos unter <a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a></p>

siehe auch: Zuwendungsrichtlinie vom 24. 01. 2013 hier auf Seite 31 ff  
 Faltblatt „Denkmalschutz in München“ der Lokalbaukommission München vom November 2015



## Erlaubnisantrag

### Absender/ Antragsteller

Name / Firma

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Wohnort

Telefon

E-Mail

Fax

An die  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung IV – Lokalbaukommission  
Blumenstraße 28 b  
80331 München

### Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)

#### Anwesen

Straße/ Platz, Hausnummer, ggf. Flurnummer

☐ Baudenkmal ☐ Ensemble ☐ Nähe Denkmal ☐ Bodendenkmal

#### Eigentümerin/ Eigentümer

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

Postleitzahl, Wohnort

Telefon

Datum

Unterschrift Eigentümerin / Eigentümer

#### Art des Vorhabens

Klären Sie bitte vorab, ob Sie für die geplanten Maßnahmen keine Baugenehmigung benötigen. Das Baugenehmigungsverfahren ersetzt dann dieses Erlaubnisverfahren.

☐ Instandsetzung ☐ des gesamten Gebäudes ☐ der Fassade  
☐ des Treppenhauses ☐ der Fenster  
☐ Erneuerung ☐ der Dacheindeckung ☐ der Fenster  
☐ Renovierung der Wohnung Nr.  
☐ Behebung brandschutztechnischer Mängel  
☐

#### Anlagen

Beschreiben Sie bitte die Maßnahmen möglichst genau und legen Sie Fotos bei.

☐ Beschreibung der Maßnahmen (2-fach) ☐ Fotos  
☐ Planungsunterlagen (2-fach) ☐

**Antrag auf Befreiung von Sondernutzungsgebühren** (legen Sie in diesem Fall dieses Formular 3-fach bei)

☐ Für die Instandsetzungsarbeiten an diesem Baudenkmal ist ein Gerüst auf öffentlichem Straßengrund erforderlich. Ich/ wir bitten um Gebührenbefreiung gemäß § 9 Abs. 1 der Sondernutzungsgebührensatzung der Stadt München.

#### Unterschrift

#### Antragstellerin/ Antragsteller

Datum Unterschrift Antragstellerin/ Antragsteller, bzw. Bevollmächtigte/ r  
Legen Sie als Bevollmächtigte/ r bitte eine ausreichende Vollmacht bei

#### I Bestätigung der Unteren Denkmalschutzbehörde

Das Anwesen ist in der Denkmalliste nach Art. 2 DSchG als Baudenkmal eingetragen. Die beantragte Maßnahme liegt im öffentlichen Interesse; eine Befreiung von den Sondernutzungsgebühren für den Bereich des Gerüsts wird befürwortet, soweit an diesem keine Großflächenwerbung angebracht wird.

#### II An die Bezirksinspektion

Datum I.A.



---

# Zuwendungen für Baudenkmäler

(Auszugsweise Wiedergabe der Richtlinie der LH München)

## 1. Gegenstand der Förderung

### 1.1 Förderobjekte

Gegenstand der Förderung sind Baudenkmäler, *Dorfkernensembles* oder Bestandteile derselben im Sinne der Begriffsbestimmungen des Art. 1 Absätze 1, 2 und 3 Bayer. Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Traditionsgaststätten nach den *Beschlüssen* des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats vom 12.04.1989 und 16.01.2013.

### 1.2 Vorrangig zu fördern sind:

*Bauliche Maßnahmen, die das historische Erscheinungsbild der Dorfkernensembles nachhaltig verbessern.*

#### 1.1.5 Zuwendungsfähige Maßnahmen

Zuwendungsfähig sind folgende Maßnahmen der denkmalpflegerischen Instandhaltung oder Instandsetzung sowie hiermit im Zusammenhang stehende Voruntersuchungen:

Konservierung = Erhaltung im Sinne der Sicherung des materiellen Bestandes eines Baudenkmals sowie die Vorbeugung gegen weitere Substanzverluste,

Restaurierung = Wiederherstellung im Sinne der Bewahrung und Sichtbarmachung der ästhetischen und historischen Werte des Baudenkmals unter Wahrung der alten Bausubstanz,

Renovierung = Erneuerung mit der maßgeblichen Ausrichtung auf die ästhetische Einheit des Baudenkmals im Sinne eines „Wiederneumachens“ der äußeren Erscheinung bzw. der sichtbaren Oberflächen des Baudenkmals,

(Teil-)Rekonstruktion = (Teil-)Ersatz von tatsächlich verbrauchter bzw. verloren gegangener alter Bausubstanz unter Beachtung des Grundsatzes der „Authentizität“ von Material und Techniken im Sinne der Wiederherstellung einer Ganzheit aus einzelnen nachgewiesenen oder noch vorhandenen Teilstücken.

Als Einzelmaßnahmen zur Konservierung, Restaurierung, Renovierung und (Teil-) Rekonstruktion gelten die Reparatur, Ergänzung oder notwendige (Teil-)Erneuerung vorhandener Bauteile wie z.B.: Dacheindeckung, Dachstuhl, Balkendecken, Treppenanlagen, Bodenbeläge, Türen, Fenster, Putzflächen und Zierstück am und im Gebäude sowie Bauskulpturen, Freskomalereien, überlieferte Anstriche, Ziergitter, Turm- und Firstbekrönungen, Turmuhren und anderes architektonisches Beiwerk.

## 2. Zuwendungsempfänger

Zuwendungen können private Eigentümer oder sonst dinglich Verfügungsberechtigte von Baudenkmalern und von Traditionsgaststätten erhalten. Eine Förderung von Kapitalgesellschaften des Privatrechts kann nur in besonderen Einzelfällen erfolgen.

## 3. Förderungsvoraussetzungen

Gefördert werden ausschließlich

### 3.5 *Bauliche Maßnahmen, die das historische Erscheinungsbild der Dorfkernensembles nachhaltig verbessern, für die eine ggf. erforderliche baurechtliche Genehmigung oder ggf. notwendige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt ist und die mit der Zuschuss gewährenden Dienststelle vor Ausführung abgestimmt sind.*

---

#### **4. Umfang der Förderung**

##### **4.1 Zuwendungen**

Zuwendungen sind Haushaltsmittel der Landeshauptstadt München, die als freiwillige Leistungen (ohne Rechtsanspruch) natürlichen oder juristischen Personen außerhalb der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt werden. Sie werden nur gewährt, wenn die Stadt ein erhebliches Interesse an der Durchführung der Maßnahmen hat und die Durchführung aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Antragstellers ohne Mithilfe nicht oder nicht im notwendigen Umfang möglich wäre.

##### **4.2 Gefördert werden**

***in Dorfkernensembles neben Kosten für rein denkmalpflegerische Instandsetzungsmaßnahmen auch Kosten für Verbesserungen und Aufwertungen, die nachhaltig zum Erhalt des historischen Erscheinungsbildes des Dorfkernensembles beitragen.***

Ist bei einer Einzelmaßnahme im Sinne der Ziffer 1.2 eine denkmalgerechte Instandhaltung oder Instandsetzung nicht ohne umfassende Instandhaltung oder Instandsetzung zu erreichen, werden die gesamten Kosten der Einzelmaßnahme gefördert.

##### **4.3** Die Zuwendungshöhe beträgt höchstens 30 % der förderfähigen Kosten nach Ziffer 4.2. Die fachlich zuordenbaren Kosten denkmalpflegerisch fachgerechter Voruntersuchungen können in begründeten Einzelfällen bis zu 100 % bezuschusst werden.

#### **5. Finanzierungsart**

Die Zuwendung wird im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung in Form eines Zuschusses gewährt.

#### **6. Antragstellung**

##### **6.1** Zuwendungen werden nur auf schriftlichen Antrag gewährt. Hierzu sind die beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Untere Denkmalschutzbehörde erhältlichen Formblätter zu verwenden.

##### **6.2** Soweit eine erforderliche baurechtliche Genehmigung oder sonst die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vorliegt, kann gleichzeitig mit dem Zuwendungsantrag eine Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn beantragt werden. Von der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns kann kein Rechtsanspruch auf Förderung abgeleitet werden.

##### **6.3** Den Anträgen sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Leistungsbeschreibung und Kostenberechnung
- Gesamtkosten- und Gesamtfinanzierungsplan
- baurechtliche Genehmigung bzw. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
- Förderbescheide von Dritten
- Planzeichnungen (soweit erforderlich).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann im Einzelfall weitere Unterlagen verlangen. Ausnahmen davon können im Zuwendungsbescheid in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

#### **13. Inkrafttreten**

Diese Richtlinien treten am **24.01.2013** in Kraft. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 23.04.1996 außer Kraft.

## Hinweise und Musterberechnung für einen Zuwendungsantrag

### Was wird gefördert?

Zuwendungsfähige bauliche Maßnahmen sind die Reparatur, Ergänzung oder notwendige (Teil-)Erneuerung vorhandener Bauteile wie z. B.:

Dacheindeckung, Dachstuhl, Außentreppenanlagen, Haustüren

Fenster, Fensterläden, Balkone, Putzflächen, Holzverkleidungen und Zierstuck

Baukulpturen, Wandmalereien, Ziergitter, Einfriedungen

Firstbekrönungen und anderes architektonisches Beiwerk.

Die Förderung ist begrenzt auf Anwesen im Bereich des Ensembles. Den Antrag stellen kann jeder private Bauherr, unabhängig von seinen finanziellen Verhältnissen.

### Wichtige Voraussetzungen für die Förderung:

- a) die Maßnahme führt zu einer nachhaltigen Verbesserung des historischen Erscheinungsbildes des Dorfensembles,
- b) das Vorliegen einer baurechtlichen Genehmigung bzw. einer (im Ensemble ohnehin erforderlichen) denkmalrechtlichen Erlaubnis,
- c) die Abstimmung der geförderten Baumaßnahme vor ihrer Ausführung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### Wie wird gefördert?

Die Höhe für die Förderung richtet sich nach den Kosten, die zur nachhaltigen Verbesserung des historischen Erscheinungsbildes entstehen, also die Mehrkosten gegenüber einer Standardausführung. Die LH München trägt davon bis zu 30 Prozent (vorbehaltlich vorhandener Mittel).

Kosten lt. Angebot der Fa. Dachreiter Kohlgartenweg 151, 81245 München vom 10. Jan. 2015			
Kostenvergleich Pfannendeckung zu Biberschwanzdeckung			
Pfannen	30.- €/m <sup>2</sup>		
Lattung	8.- "		
			38.- €/m <sup>2</sup>
Biberschwanz-			
platten	48.- €/m <sup>2</sup>		
Lattung	12.- "		
			60.- €/m <sup>2</sup>
Differenz			22.- €/m <sup>2</sup>
Dachfläche	200 m <sup>2</sup>		
gesamtkosten			
200 m <sup>2</sup> x 60.- €/m <sup>2</sup> =		12.000.- €	
Mehrkosten für Biberschwanzdeckung			
200 m <sup>2</sup> x 22.- €/m <sup>2</sup> =			4.400.- €

Kostennachweis  
Ermittlung der denkmalpflegerischen Mehrkosten

Die Förderung muss schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Der Umfang der Antragsunterlagen ist von der Größe der Maßnahme abhängig. Es ist sinnvoll, ihn bei der Denkmalschutzbehörde abzuklären. In der Regel reichen bei kleineren Maßnahmen der Förderantrag lt. Formblatt und einen Nachweis der sich ergebenden Kosten bzw. Mehrkosten, wie dies hier als Muster für eine Dachumdeckung dargestellt ist.

### Hinweise:

Die Information ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im Zweifelsfall gilt aber die Zuwendungsrichtlinie vom 24.01.2013 (s. Seiten 31 u.32). Adresse der Unteren Denkmalschutzbehörde LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/G1, Unt. Denkmalschutzbehörde



## 34

- 2 -

Kosten			
Gesamtkosten der Maßnahme(n)		12.000,-	EURO
Davon denkmalpflegerische Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung nach Beiblatt		4.400,-	EURO

Finanzierungsplan			
Eigenmittel		10.700,-	EURO
Darlehen			EURO
Sonstige Mittel			EURO
Sonstige Zuschüsse (von ..... der LH München ...)		1.300,-	EURO
Summe		12.000,-	EURO

Vorsteuerabzugsberechtigung			
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Teilweise und zwar in Höhe von .....			der Mehrwertsteuer

Bankverbindung			
Musterbank			
<small>(Kontokummer, Bankleitzahl, IBAN, BIC, Bank)</small>			

**Anlage:**  
 Fotodokumentation des von der zu bezuschussenden Maßnahme betroffenen Bestands.

Die Richtigkeit und die Vollständigkeit der vorstehenden Angaben und der beigelegten Unterlagen wird bestätigt. Zugleich wird bestätigt, dass von den Zuwendungsrichtlinien gemäß Stadtratsbeschluss vom 23.04.1999 Kenntnis genommen wurde.

München, 1. Februar 2015

(Ort, Datum)

*Quirin Mustermann*

(Unterschrift Antragsteller/in oder Vertreter/in)

Dieses Beilageblatt nicht vergessen!



Landeshauptstadt  
München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Königsplatz 20a, 80331 München

Herrn  
Quirin Mustermann  
Ensemblegasse 7  
8.....München

Lokalbaukommission  
Untere Denkmalschutzbehörde  
PLAN HA IV/61 V

Telefon: (089) 233 - (Verw.)  
Telefon: (089) 233 - (Technik)  
Telefax: (089) 233 - 24443  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 19  
Zimmer: (Verw.)  
Zimmer: (Technik)  
Sachbearbeitung:  
Herr ..... (Verw.)  
Frau ..... (Technik)

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum  
10.03.2015

Ensemblegasse 7, FLNr. 00000/0, Gemarkung Aubing  
Ensemble „Ehem. Ortskern Aubing“  
Gewährung von Zuwendungen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des  
Dorfkernensembles „Ehem. Ortskern Aubing“  
hier: Erneuerung der Dacheindeckung mit naturroten Biberschwanzziegeln  
Aktenzeichen:

Die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA IV - Untere Denkmalschutzbehörde erlässt zu Ihrem Antrag vom            folgenden

**Bescheid:**

- I. Für die Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortskernensembles „Ehem. Ortskern Aubing“ wird zu den förderfähigen Kosten der Erneuerung der Dacheindeckung des Anwesens Ensemblégasse 7 mit naturroten Biberschwanzziegeln eine Zuwendung in Höhe von 30 %, höchstens jedoch von insgesamt 1.300,- EURO gewährt.
- II. Die Zuwendung wird im Rahmen einer Fehlbedarfsfinanzierung in Form eines Zuschusses gewährt.
- III. Der Zuwendungsbescheid ergeht unter Einhaltung der Förderrichtlinien.

U-Bahn Linien U1/U2/U7  
Haltestelle Fraunhoferstraße  
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6/U7  
Haltestelle Sandlanger Tor

Straßenbahn Linien 16, 17, 18  
Haltestelle Müllerstraße  
Metrolin: Linie 52  
Stadtbus: Linie 152  
Haltestelle Blumenstraße

Beratungszeiten der Abteilung  
Denkmalschutz und Stadtgestalt  
Mo, Di, Do  
10.00 bis 12.00 Uhr  
Freitag nach Vereinbarung

Internet:  
<http://www.muenchen.de>  
FbI: <24416.st>

## Weitere Fördermöglichkeiten

### Zuschuss des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD)

Das BLFD gewährt im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Mittel Zuschüsse zu den Kosten denkmalpflegerischer Maßnahmen. Die Höhe richtet sich nach dem denkmalpflegerischen Mehraufwand, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach der Leistungsfähigkeit des Eigentümers.

Empfohlen wird eine frühzeitige Anfrage beim BLFD.

Kontakt: [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

### Zuschüsse und Darlehen aus dem Denkmalfonds

Soweit einem Denkmaleigentümer die Instandsetzung seines Baudenkmals, das von besonderer Bedeutung ist, nicht zugemutet werden kann und er dazu aus finanziellen Gründen auch nicht in der Lage ist, kommen Zuschüsse und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds nach dem Denkmalschutzgesetz in Betracht.

Kontakt: [www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)  
[www.km.bayern.de](http://www.km.bayern.de)

### Förderung durch den Bezirk Oberbayern

Der Bezirk Oberbayern fördert Bau- und Bodendenkmäler, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Es wird vorausgesetzt, dass auch der Aufwandsträger selbst sowie die betroffene Gemeinde und Landkreis sich an der Finanzierung beteiligen.

Kontakt:  
[www.bezirk-oberbayern.de](http://www.bezirk-oberbayern.de)

### Zuschüsse und Darlehen von der Bayer. Landesstiftung.

Die Bayer. Landesstiftung stellt Zuschüsse und Darlehen für die Instandsetzung besonders bedeutsamer Baudenkmäler zur Verfügung, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Privatpersonen können keinen Antrag stellen.

### Indirekte Förderung:

#### Steuervorteile

**Von Bedeutung sind die besonderen Absetzungsmöglichkeiten für Kosten, die durch Maßnahmen an Denkmälern entstanden sind, nach den §§ 7i, 11b, 10f und 10g des Einkommensgesetzes. Voraussetzung ist eine Steuerbescheinigung, die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Wichtig ist, dass nur Maßnahmen anerkannt werden, die vor Ausführung mit dem BLFD abgestimmt waren.**

**Steuervergünstigungen gibt es auch bei der Grundsteuer und bei der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer.**

#### Einkommensteuergesetz (EStG) § 7i - Erhöhte Absetzungen bei Denkmälern

(1) <sup>1</sup>Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 **im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen.** <sup>2</sup>Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. <sup>3</sup>Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. <sup>4</sup>Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamt-

anlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. <sup>5</sup>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. <sup>6</sup>Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. <sup>7</sup>Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. <sup>8</sup>§ 7h Absatz 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) <sup>1</sup>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. <sup>2</sup>Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) § 7h Absatz 3 ist entsprechend.



## Vorgärten

### Gestaltungshinweise der LH München

#### Referat für Stadtplanung und Bauordnung

(Abschrift des Informationsblattes der Lokalbaukommission vom Januar 2011)

Lokalbaukommission Blumenstr. 29

Postanschrift: Blumenstr. 28 B, 80331 München

E-Mail: [plan.h4-servicetelefon@muenchen.de](mailto:plan.h4-servicetelefon@muenchen.de)

Servicetelefon: (089) 233-96484, Mo bis Do 9:00 bis

16:00 Uhr, Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

**Die Gestaltung von Vorgärten hat in München eine besondere Tradition. Schon mit der ersten Stadterweiterung 1812 und später in der Münchner Bauordnung von 1895 gab es die Möglichkeit, den Bereich zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie als grüne Zone von einer Bebauung frei zu halten. Diese Ziele sind mit verschiedenen städtebaulichen Instrumenten, etwa der Münchner Staffelbauordnung bis 1978 und der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen und Vorgärten, weiter verfolgt worden.**

Die Vorgartenbereiche prägen über weite Strecken nicht nur das Gesicht unserer Gartenstädte, auch in der Innenstadt gibt es prominente Straßen, die durch solche Zonen hervorstechen. Am 17.12.2008 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München eine Änderung der Satzung über Einfriedungen und Vorgärten beschlossen. Der Stadtrat reagierte damit auf eine geänderte Rechtsprechung, die die Freihaltung der Vorgartenzone als Bestandteil des Planungsrechts ansieht. Weiterhin gelten in München aber in den meisten Bereichen alte Baulinienpläne, die den Vorgartenbereich, der nicht bebaut werden darf, festlegen.

#### Auch weiterhin gilt:

##### Keine baulichen Anlagen im Vorgarten

In nahezu allen Bereichen der Stadt ist die Bebauung durch Baugrenzen und Baulinien geordnet. Es gibt rund 6500 übergeleitete Baulinienpläne sowie zahlreiche neuere Bebauungspläne. Alle haben unter anderem das Ziel, die Vorgärten durch entsprechende Festsetzungen so weit wie möglich frei von Bebauung zu halten. Dieses Ziel gilt im Grundsatz auch für Gebiete ohne Baulinienpläne. Die Bereiche zwischen Haus und Straße sollen ebenso nach Möglichkeit frei gehalten werden. Auch wenn der Hausgarten an die öffentliche Straße grenzt, sollte in aller Regel ein fünf Meter breiter Streifen entlang der Straße für die Bepflanzung vorgesehen werden.

##### Gartenhäuser

Weiterhin gilt, dass zum Beispiel handelsübliche Gartenhäuser im Vorgarten grundsätzlich nicht zugelassen werden können. Sie stören das Erscheinungsbild der Vorgärten, treten in Konkurrenz zur Gebäudearchitektur und versiegeln Flächen, die eigentlich begrünt werden sollten. Deshalb gehören solche Nebengebäude grundsätzlich in den festgesetzten Bauraum, z. B. den rückwärtigen Bereich des Gartens, hinter das Hauptgebäude oder an die seitliche Grundstücksgrenze im Zusammenhang mit einer Garage.

##### Autostellplätze und Carports

Auch Autos im Vorgarten stören das Ortsbild. Deshalb gehören sie — abhängig von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen — neben das Haus oder in die Tiefgarage. In Einzelfällen kann in bestimmten Gebieten auch vor der Garage ein zusätzlicher Carport zugelassen werden, wenn er sich gestalterisch in die Umgebung einfügt.

##### Ausnahmen für Müllhäuschen & Co

Auch wenn die Freihaltung des Vorgartenbereichs weiterhin als Ziel feststeht, so hat die Stadt Verständnis für die Zwänge, die durch die immer dichtere Bebauung in München für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Für untergeordnete Einrichtungen, die nur im Vorgarten Sinn machen, gab es schon immer Erleichterungen. Mülltonnenhäuschen etwa sollen straßennah aufgestellt werden. Direkt am Haus oder im Zaun integriert, stören sie die Vorgartenbereiche nur minimal, so dass in der Regel eine Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne erteilt werden kann.

##### Ausnahmen bei Härtefällen

Darüber hinaus sind weitere Ausnahmen denkbar. Das betrifft Fälle wie das Reihemittelhaus ohne Erschließungsmöglichkeit von der Rückseite. Das Fahrrad soll ja nicht durch das Wohnzimmer zum Unterstand im Garten getragen werden müssen. Das gleiche gilt für Kinderwagen oder Rollstühle, die nicht im Regen stehen sollen. Für diese Fälle können künftig Unterstellmöglichkeiten auch im Vorgarten geschaffen werden, aber auch hier mit dem Ziel, dass das Erscheinungsbild des Vorgartens soweit wie möglich erhalten bleibt. Solche Ausnahmen müssen sich in der Größe deutlich unterordnen und an die Höhe des Zauns anpassen. Eine Höhe der Einbauten von maximal 1,50 m dürfte für die meisten Zwecke ausreichen.

##### Ausnahmen müssen schriftlich beantragt werden

Auch wenn in der Regel für Nebengebäude kein Bauge-nehmungsverfahren erforderlich ist, müssen die oben genannten Ausnahmen schriftlich beantragt werden. Erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig, bevor Sie investieren.

**Siehe auch Broschüre „Vorgärten in München“ der Lokalbaukommission,  
[www.muenchen.de/Lokalbaukommission](http://www.muenchen.de/Lokalbaukommission)**

## Baumschutz in München

### LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

(Abschrift des Informationsblattes der Lokalbaukommission vom Januar 2011)

Untere Naturschutzbehörde, Blumenstr. 19,  
Postanschrift: Blumenstr. 28 B, 80331 München,  
E-Mail: [plan.ha4-naturschutz@muenchen.de](mailto:plan.ha4-naturschutz@muenchen.de)  
Servicetelefon: (089) 233-96484, Mo-Do 9:00 bis 16:00  
Uhr, Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

#### Warum Baumschutz?

**Bäume prägen das Stadtbild, verbessern das Stadtklima und bieten Raum für wildlebende Tiere. Die Baumschutzverordnung wurde mit dem Ziel erlassen, das innerstädtische Grün mit seiner positiven Wirkung zu schützen und zu entwickeln.**

#### Welche Bäume sind geschützt?

In München schützt die Baumschutzverordnung (BaumschutzV) Bäume, die einen Stammumfang von 80 cm und mehr haben (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden). Mehrstämmige Bäume unterliegen der BaumschutzV, sofern ein Stamm einen Umfang von mindestens 40 cm hat und alle Stämme addiert einen Stammumfang von mindestens 80 cm ergeben. Die BaumschutzV gilt nicht für Obstbäume. Ausnahme: Holzbirne, Holunder, Hasel und Walnuss. Die BaumschutzV gilt im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München soweit eine zusammenhängende Bebauung vorliegt (<http://maps.muenchen.de/rgu/Schutzgebiete>).

Im Einzelfall kann die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren verlangen, dass auch Bäume mit geringerem Stammumfang zu erhalten sind. Ist ein Freiflächengestaltungsplan Bestandteil der Baugenehmigung, so sind alle Gehölze zu erhalten, die im Plan dargestellt sind.

### Fällgenehmigung und Rückschnittmaßnahmen außerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens

Ist ein Baum z. B. krank oder droht er umzustürzen, so ist die Fällung eines geschützten Baumes bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu beantragen. Genehmigungspflichtig sind auch Rückschnittmaßnahmen, die über den normalen Pflegeschnitt hinausgehen und das typische Erscheinungsbild eines Baumes verändern. Vordrucke für Fällungsanträge bzw. Anträge auf Baumveränderung finden Sie im Internet unter [www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk), dort unter Formulare. Bei akuter Gefahr (z. B. angehobener Wurzelteller, plötzliche Schräglage) kann die Fällung ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. In diesem Fall sollten Sie sofort eine Fachfirma beauftragen, die schriftlich den Fällungsgrund und -termin bestätigt. Zusammen mit aussagekräftigem Fotomaterial reichen Sie diese Bestätigung bitte bei der Unteren Naturschutzbehörde ein. Ggf. wird noch ein Ersatzpflanzungsbescheid erlassen.

### Baumschutz im Baugenehmigungsverfahren - Baumbestandsplan

Sind auf dem Grundstück, im Straßenbereich oder den Nachbargrundstücken (bis zu einem Abstand von 5 m) schützenswerte Bäume vorhanden, so ist mit den Bauantragsunterlagen ein Baumbestandsplan einzureichen. Darin sind alle ein- und mehrstämmigen Bäume mit einem Stammumfang von 40 cm und mehr darzustellen. Näheres hierzu erfahren Sie in unserem Handbuch „Der vollständige Bauantrag“ im Internet unter [www.muenchen.de/lbk](http://www.muenchen.de/lbk).

### Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit

Um die Bäume während der Bauzeit sicher zu schützen, müssen alle Baumschutzmaßnahmen sorgfältig durchgeführt und beachtet werden. Die notwendigen Maßnahmen sind in der Baugenehmigung als Auflage beschrieben, z. B. Baum-



---

## Einfriedungen (Gartenzäune)

schutzzäune, die den Baumschutzbereich abgrenzen und dafür sorgen, dass der empfindliche Wurzelbereich nicht durch Lagern, Befahren oder Abgraben verletzt wird.

### Ersatzpflanzungen

Damit in München auch langfristig der Baumbestand gesichert ist, erteilt die Untere Naturschutzbehörde eine Fällungserlaubnis in der Regel mit der Auflage, nach der Fällung einen Ersatzbaum zu pflanzen. Im Baugenehmigungsverfahren kann für jeden Ersatzbaum, der aus Platzgründen nicht gepflanzt werden kann, eine Ausgleichszahlung in Höhe von 750 Euro gefordert werden. Diese Gelder werden zweckgebunden für die Neupflanzung von Gehölzen auf öffentlichem Grund verwendet. Im Einzel-genehmigungsverfahren kann ausnahmsweise auch auf einen Ersatzbaum verzichtet werden, wenn auf dem Grundstück kein ausreichender Platz dafür vorhanden ist.

### Allgemeiner Artenschutz

Aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten während der Vogelbrutzeit — 1. März bis 30. September — strengere Bestimmungen für den Zeitpunkt des Abschneidens von Gehölzen aller Art. Der Vogelwelt dürfen während der Brutzeit nicht unnötig Nist- und Brutstätten entzogen werden. Ausnahmen gelten für genehmigte Baumfällungen in Hausgärten. Erlaubt ist auch der schonende Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses zur Gesunderhaltung des Baumes und einiges mehr (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

### Besonderer Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem BNatSchG besonders oder sogar streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Ziffer 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können. Dies gilt vor allem in der Hauptbrutzeit vom 01. März bis 15. Juli, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraums von Bedeutung sein. Vergewissern Sie sich bitte eigenverantwortlich unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z. B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten. Wenn die Durchführung einer beeinträchtigenden Maßnahme unvermeidbar ist, benötigen Sie, um einen Verstoß gegen Ordnungswidrigkeiten- oder sogar Strafrecht (§§ 69, 71 BNatSchG) und ein behördliches Einschreiten zu vermeiden, eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung (§ 45 Abs. 7, § 67 BNatSchG). Zuständig dafür ist die Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80534 München, Telefon: (089) 21760.

### Vorsicht: Bußgeld

Bei Verstößen gegen die Baumschutzverordnung ist mit einem Bußgeld zu rechnen, das je nach Schwere des Eingriffs bis zu 50.000 Euro betragen kann.

### Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18. April 1990

Stadtratsbeschluss: 04.04.1990 Bekanntmachung: 30.04.1990 (MüABl. S. 165) Änderungen: 04.03.1992 (MüABl. S. 75) 13.01.2009 (MüABl. S. 25)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I, GVBl. S. 585) und Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), folgende Satzung:

#### §1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet. Sie gilt nicht für lebende Hecken.

#### §2 Einfriedungen

(1) **Einfriedungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.**

(2) **Einfriedungen müssen sich hinsichtlich Höhe, Baustoff und Farbe der Eigenart der näheren Umgebung anpassen. Eine Höhe von 1,50 m soll nicht überschritten werden.**

(3) Ausnahmen von Abs. 1 und Abs. 2 können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den übrigen Grundstücksgrenzen.

#### §3 Bebauungsplan

Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die von § 2 abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

#### §4 Abweichungen

Die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über Abweichungen bleiben unberührt.

#### §5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntgabe in Kraft.





Dorfmodell Aubing im Maßstab 1:350  
nach der Urvermessung von 1809/10  
zum Jubiläum 1000 Jahre Urkunde Aubing im Jahre 2010