



Lokalbaukommission | Denkmalschutz

Die Münchner Dorfkernensembles

Ramersdorf

Bilanz der städtebaulich-historischen Untersuchungen





Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 Einführende Betrachtung
- 6 Einschätzung zum Ensemblecharakter
- 8 Städtebauliche Struktur
- 14 Werte des Ensembles
- 18 Störungen im Ensemble
- 20 Resümee und Ausblick
- 21 Beschreibung in der Bayerischen Denkmalliste
- 22 Aktueller Ensemblebereich
- 23 Hinweise und Empfehlungen
- 27 Erhalt der Münchner Dorfkernensembles
- 28 Impressum



München um 1812

Vorwort

„Jeder Dorfkern erzählt einen Teil der Entstehungsgeschichte Münchens“

München hat in den vergangenen 200 Jahren eine rasante Entwicklung durchlaufen. Die Stadt ist bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts noch ein „bis dahin statisch ruhendes Gebilde“, umgeben von einem Kranz aus Dörfern, die deutlich älter als das Zentrum sind. Das Wachsen zur Großstadt war nur möglich, weil rund 60 Dörfer mit ihren landwirtschaftlichen Flächen eingemeindet wurden. Besonders dynamisch wuchs die Stadt seit 1870. Trotz des Wandels blieben jedoch die meisten dörflichen Ortskerne weitgehend erhalten. Ihre städtebaulich-räumlichen und baulichen Qualitäten existieren weiter, obwohl sie verändert, baulich überformt, nachverdichtet oder teils in großstädtischen Strukturen integriert sind. Seit der Eingemeindung werden die Eigenart und Entwicklung der Dorfkerne in der Geschichte der Stadt München bis heute fortgeschrieben. Dies zeigt sich durch ihre prägend-gestalterische Wirkung auf das heutige Stadtbild als Keimzellen ursprünglich eigenständig gewachsener Orte. Im Kontext des Münchner Stadtgebietes machen sie mit ihren langsam gewachsenen, besonders von individuellen Gebäuden mit ländlichen Details geprägten Ortsbildern vergangene Lebens- und Arbeitsformen unmittelbar erfahrbar. Gleichzeitig sind sie lebendige Bestandteile des modernen städtischen Lebens und bilden oftmals das wirtschaftliche Zentrum der näheren Umgebung. Ohne die historischen Dorfkerne wäre das vielfältige Gefüge Münchens nicht zu verstehen.

Um dem historischen Erbe angemessen Rechnung zu tragen, hat die Landeshauptstadt München große Anstrengungen unternommen, möglichst viele Dorfkernensembles denkmalrechtlich zu sichern. Dementsprechend konnten 18 ehemalige Ortskerne gemäß Beschluss des Landesdenkmalrats vom 24.11.2017 als Ensemble im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erhalten werden.

Die dörfliche Struktur um die Wallfahrtskirche Mariae Himmelfahrt bildet den im frühen 11. Jahrhundert erstmals erwähnten Dorfkern von Ramersdorf. Die weithin bedeutende Pfarrkirche gehört zu den ältesten Wallfahrtskirchen Bayerns. Im Zentrum gruppieren sich die für die Wallfahrt wichtigen religiösen Bauten – die sie umgebende Dorfstruktur bilden ländliche aber auch vorstädtisch geprägte Gebäude aus der späten Gründerzeit. Die alten Dorfstrukturen besitzen eine bemerkenswert geschlossene Baugruppe von großer städtebaulicher und historischer Bedeutung. Bereits 1864 wurde das wachsende Ramersdorf nach München eingemeindet.

Der Verbleib der mehr denn je identitätsstiftenden Dorfkernensembles in der Denkmalliste ist ein wertvoller Gewinn für den Denkmalschutz und das überlieferte Stadtbild. In der Schnellebigkeit einer wachsenden Metropole bilden sie als Ausgangspunkte dieser Entwicklung einen bedeutenden Teil des Wurzelwerks der heutigen städtebaulichen Identität Münchens. Umso erfreulicher ist es, dass im Zuge gemeinsamer Bemühungen aller Beteiligten, insbesondere der Bezirksausschüsse sowie engagierter Vereine und Bürger*innen die Dorfkernensembles einvernehmlich erhalten werden konnten.

Zwischenzeitlich liegen für zehn Ensembles aktualisierte Untersuchungen vor, die als Beratungsleitfaden für Architekt*innen und Bauherr*innen sowie dem dauerhaften Fortbestehen des gebauten Erbes Münchens dienen.



Elisabeth Merk

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Einführende Betrachtung

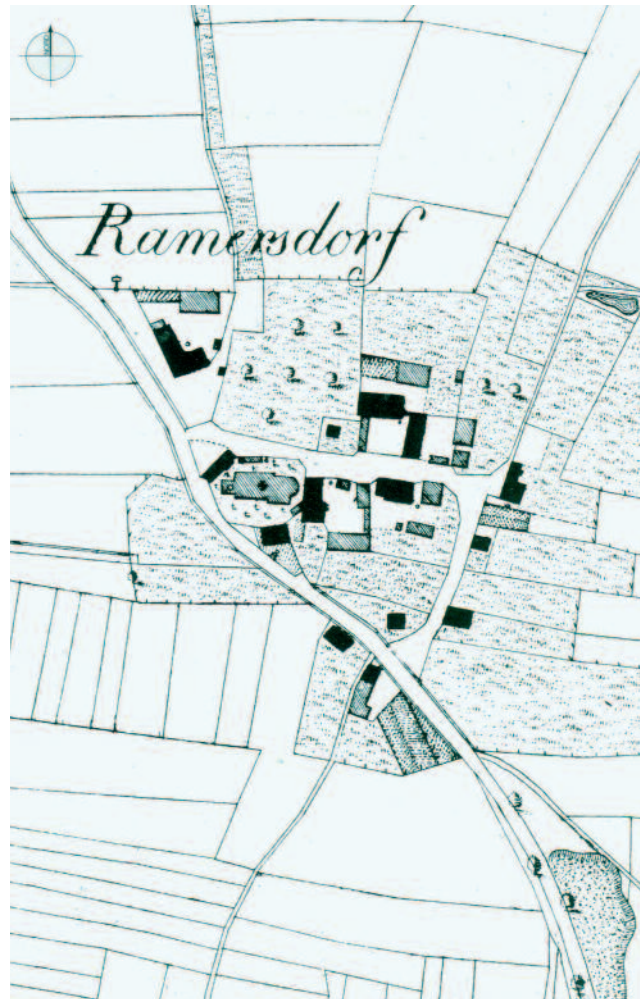
Die Darstellungen zum aktuellen Erscheinungsbild des ehemaligen Dorfkerns in dieser Broschüre stellen die Ergebnisse der Untersuchungen durch das Büro für Städtebau und Freiraumplanung (Klaus J. Schulz, Almuth Boedecker) dar. Sie sind nicht pauschal als mustergültige Beispiele für künftige bauliche Vorhaben in Dorfkernensembles zu verstehen.

Die städtebauliche Struktur des Ensembles Ramersdorf, das sich mit seiner dörflichen Prägung um die Wallfahrtskirche St. Mariae Himmelfahrt gruppiert, hat geschichtliche Bedeutung und vermittelt nach wie vor anschaulich den Denkmalwert des Orts.

Für die Wallfahrt wichtige religiöse Bauten wie Mesnerhaus (15. Jahrhundert) und Benefiziatenhaus (18. Jahrhundert – Haus des Kaplans) sind ebenso zu finden wie Kirchhof, Kapelle, Friedhof und Pfarrgarten. Die Einheit ist umgeben von einer Mauer, die den heiligen Ort vom bäuerlich-weltlichen Dorf mit Gasthaus und Biergarten, Gewerbe und Handwerksbetrieben abschirmt. Die genannten Nutzungen und Freiflächen sind in ihrer Ausdehnung und Nutzung ebenfalls noch erhalten.

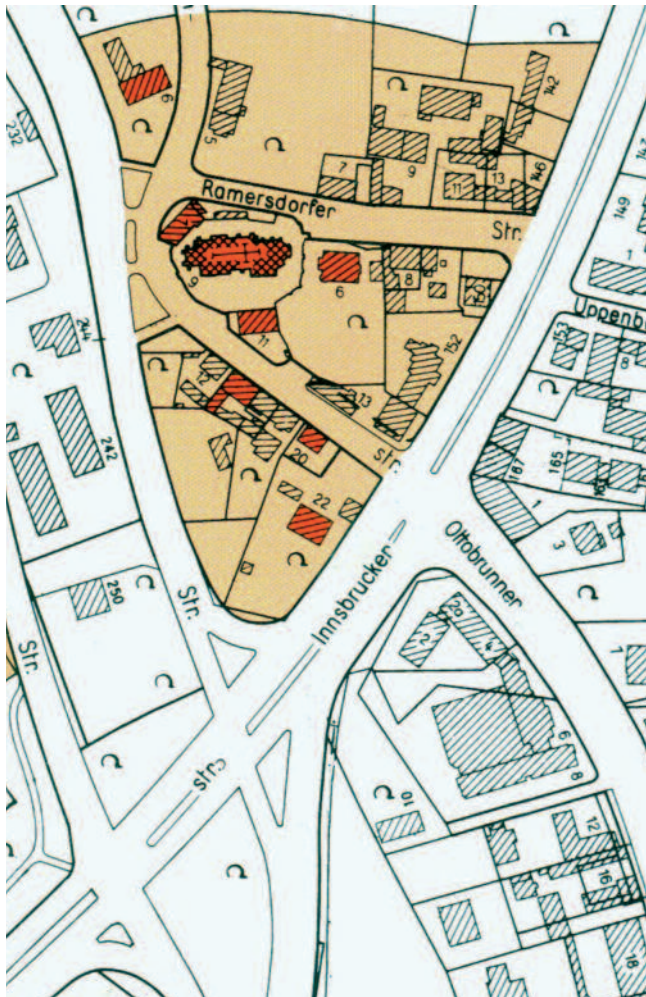
Das Ensemble steht auf einer „Insel“ mit historischer Parzellenstruktur, die den Schwerpunkt des Dorfkerns prägt und das Netz von Fahr- und Fußwegen bildet.

Der historische Dorfkern setzt sich heute deutlicher denn je von der nahen großstädtischen Bebauung und den überdimensionierten Verkehrsanlagen ab.





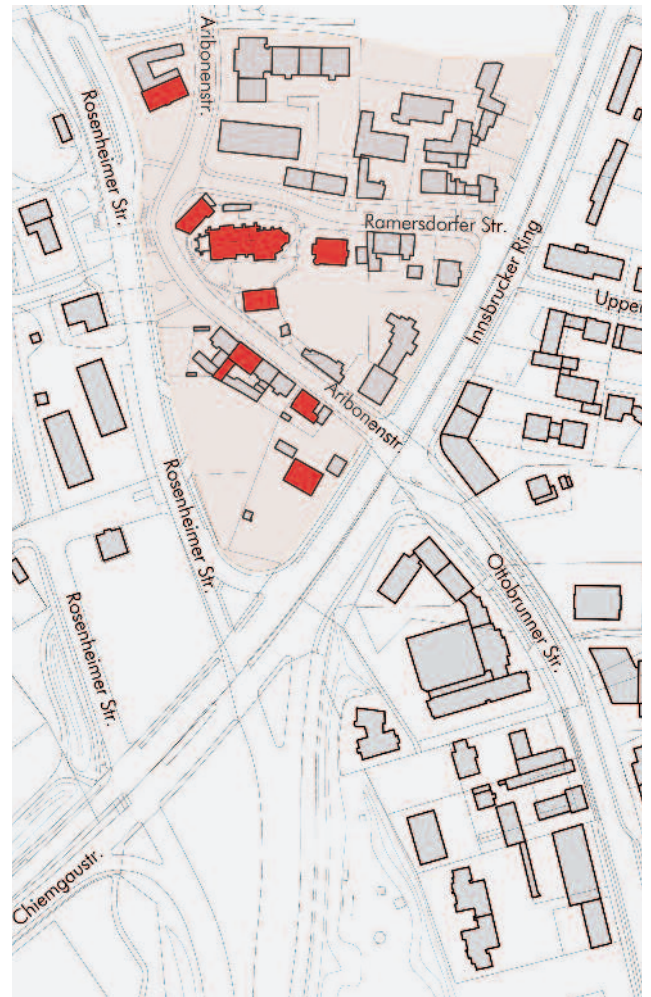
Uraufnahme Ramersdorf, 1809/12

Ramersdorf





Ensemble Ramersdorf, 1993

-  Ensemblegebiet 1993
-  Baudenkmal



Ensemble Ramersdorf, 2009

-  Ensemblegebiet 2009
-  Baudenkmal

Einschätzung zum Ensemblecharakter

Der Dorfkern von Ramersdorf ist auch heute noch von städtebaulichen Qualitäten mit historischer Substanz geprägt:

- Die Wallfahrtskirche St. Mariae Himmelfahrt (15. Jhd.) bildet mit dem Mesnerhaus (15. Jhd.), dem ehem. Benefiziatenhaus (18. Jhd.), dem Kirchhof mit Kapelle und Mauer (17. Jhd.) und dem Gasthaus „Alter Wirt“ einen historischen Kern, der in seiner ursprünglichen Nutzung erhalten ist. Er ist Schwerpunkt und Mitte des historischen Dorfkerns.
- Die zu den genannten Gebäuden gehörenden Nutzungen und Freiflächen wie Friedhof, großer Pfarrgarten und Biergarten beim „Alten Wirt“ (Wallfahrtsort) prägen in ihrer Ausdehnung und Nutzung den Ort.
- Das historische Parzellen- und Straßensystem ist im Wesentlichen ebenso erhalten. Die städtebaulichen Veränderungen haben sich an die dörfliche Prägung des Dorfkerns angepasst.

- Die Neubauten nördlich der Kirche stehen auf der ehemaligen Obstwiese. Der städtebauliche Entwurf hat mit langgestreckten, ländlichen Baukörpern und ruhigen Satteldächern auf die historische Situation reagiert. Die Freiflächen sind offen gestaltet, enthalten auch einen großen Spielplatz und gehen nahtlos in den öffentlichen Grünzug südlich der Kirchseeoner Straße über, der das Ensemble von der dicht bebauten Umgebung trennt.
- Von den angrenzenden, verkehrsreichen Ausfallstraßen aus haben sich am Rand des Dorfkerns entsprechende Nutzungen wie Kfz-Reparatur und Tankstelle angesiedelt, die aber in ihrer Dimensionierung und Kleinteiligkeit eher dörflich geblieben sind.



Das Ensemble von Osten



Ramersdorf, 1964



Kirche St. Mariae Himmelfahrt, 1910



Kirche St. Mariae Himmelfahrt von Osten

Städtebauliche Struktur

Das Ensemble Ramersdorf hat einen historischen Dorfkern mit ländlich-städtebaulichen Strukturen. Die Wallfahrtskirche St. Mariae Himmelfahrt, mehrere kirchliche Bauten einschließlich ihrer Freiflächen und kleinteiligen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden definieren den Bereich samt Übergang in die ehemals freie Landschaft. Der hohe Kirchturm ist ein über die Grenzen des Dorfes hinaus ausstrahlendes Bauwerk, das weit in den Raum wirkt und Orientierung gibt.

Der Kern des Wallfahrtsortes ist umgeben von einem lebendigen, weltlichen Dorf mit vielfältigen sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen. Er setzt sich deutlich von den jüngeren, mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden ab, aber auch von extrem stark genutzten Verkehrsflächen.

Die überkommenen Raum- und Baustrukturen sind Zeugnisse von großer geschichtlicher Bedeutung. Trotz der Unwirtlichkeit der umgebenden städtischen Strukturen vermittelt der Dorfkern anschaulich die Denkmalbedeutung des Ensembles und ist geprägt von herausragenden städtebaulich-hochbaulichen Qualitäten.



Das Ensemble von Westen

Öffentliche Nutzung

Die bemerkenswert geschlossene Gruppe sakraler Gebäude und Freiflächen rund um St. Mariae Himmelfahrt ist gut erhalten. Das in den zwanziger Jahren neu gebaute Pfarrhaus fügt sich harmonisch in den kirchlichen Gesamtkomplex ein.

Der öffentliche Raum – die Dorfränder

An der Grundstruktur des öffentlichen Raums im Innern des historischen Dorfkerns, aber auch an seinen Rändern wurde seit dem massiven Ausbau der großen Verkehrsstraßen nichts mehr umstrukturiert. Die städtebaulich einprägsame Lage der Wallfahrtskirche ist erhalten.

Die öffentlichen Freiflächen sind offen gestaltet. Die großzügigen Grünflächen mit Spielplatz gehen nahtlos in einen Grünzug über und trennen das Ensemble vorteilhaft von der dicht bebauten Umgebung. Der nördlich der Kirche gelegene baumbestandene Anger ist weitgehend erhalten und für das dörfliche Leben nutzbar, ebenso die Aribonenstraße mit ihren gewerblichen Einrichtungen.

Beide Freiflächen sind nur mäßig durch Straßenverkehr belastet.



Der mächtige Kirchturm von St. Mariae Himmelfahrt



Aribonenstraße

Private Freiflächen

Die bauliche Verdichtung des Ensembles ist nicht weiter fortgesetzt und eine Parzellierung privater Gärten, Grün- und Freiflächen im Dorf unterbunden. Dagegen ist die ehemals freie Obstwiese nördlich der Wallfahrtskirche mit den Neubauten eines Altenheims wesentlich verändert.

Private Anwesen und Hofstellen

Landwirtschaftlich genutzte Anwesen oder Hofstellen gibt es nicht mehr. Bemerkenswert ist jedoch, dass trotz der unwirtschaftlichen Lage in den bäuerlichen Baukörpern des historischen Kerns, aber auch an den Rändern des Ensembles Handwerker*innen und Dienstleister*innen wirtschaften; sogar neue Gewerbebetriebe sind hinzugekommen. Das Wirtshaus „Alter Wirt“ mit dem historischen Biergarten ist bewirtschaftet, gut besucht und Treffpunkt für das ehemalige Dorf und die nähere Umgebung.



Der Pfarrgarten



Benefiziatenhaus mit Garten



Pfarrhaus, Ramersdorfer Str. 6



Wirtshaus mit historischem Biergarten

Traditionelle Bauweise, Materialien und Baustoffe

An mehreren Gebäuden des Ensembles werden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt oder sind bereits abgeschlossen. Spürbar ist ein Konsens unter den Eigentümer*innen, das Ensemble auch auf privater Ebene dauerhaft zu erhalten und zu stärken.



Turm der Kirche St. Mariae Himmelfahrt, davor Benefiziatenhaus

Proportionen

Der überwiegende Teil der historischen Baukörper folgt einem Rhythmus, der neben typischen Proportionen ländlich-bäuerlicher Bauweise auch Ansätze gründerzeitlicher Baukörper tradiert.

Mehrere Gebäude folgen dieser überlieferten Bautradition: Liegende und stehende Proportionen der Baukörper, verputzte Lochfassaden und oftmals Holzfenster mit oder ohne Läden und Satteldächer mit nicht engobierten Dachziegeln prägen den baulichen Rhythmus im Ensemble. Der vorherrschende Kanon historischer Proportionen für ein typisches, vorindustriell gebautes Dorf am Übergang zur Neuzeit wird weitergeführt.



Deutlich stehendes, vierflügeliges Fenster mit Kämpfer



Haustür eines gründerzeitlichen Wohnhauses



Zweiflügeliges Fenster, quadratisch bis liegend

Fachgerechte Sanierung

Die verbliebenen, ehemals landwirtschaftlichen Gebäude mit ihrem typischen Material-, Farb- und Formenkanon nutzen derzeit ausschließlich Gewerbebetriebe; sie sind meist erneuert. Die dicht an die hohe Friedhofsmauer angelagerten sakralen Gebäude sind fachgerecht saniert und der Friedhof ist in gutem Zustand.



Handwerkliche Sanierung eines schmiedeeisernen Handlaufs



Antikisierendes Medaillon mit Siegerkranz

Werte des Ensembles

Der öffentliche Raum

Der dreieckig geformte Raum, den die Kirchseeoner Straße, der Innsbrucker Ring und die Rosenheimer Straße die öffentlich nutzbaren Freiflächen (Aribonen- und Ramersdorfer Straße) im Ensemble umschließen, ist im Wesentlichen unverändert geblieben. Nach wie vor ist die Anmutung des Dorfkerns mit dem eindrucksvollen Komplex der kirchlichen Bauten ländlich. Die städtebauliche Lage des Kirchenkomplexes mit mehreren Baukörpern ist weiterhin besonders einprägsam. Die von der Friedhofsmauer umschlossenen, sakralen Gebäude sind teils fachkundig saniert, teils soll in Kürze mit Reparaturarbeiten begonnen werden.

Der Anger, südlich der Kirchseeoner Straße gelegen, bildet im Norden auch heute eine wichtige Zäsur zwischen Großstadtbebauung und dörflichem Kern. Er rahmt weitgehend unverändert das Ensemble ein. Aribonenstraße und Ramersdorfer Straße, die wenig mit Fahrverkehr belastet sind, bilden weiterhin das Grundgerüst des Verkehrsgefüges im Dorfkern.



Anger mit Spielplatz



Dörflicher Ortsrand

Dörfliche Strukturelemente

Die dörfliche Struktur von Ramersdorf besteht im Wesentlichen weiterhin aus folgenden Elementen:

- die Wallfahrtskirche mit der Gebäudegruppe Mesner-, Benefiziaten-, kurfürstliches Jagd- und Pfarrhaus im Dorfkern
- dem „Alten Wirt“ mit Biergarten, dessen Wirtschaft bereits im 17. Jahrhundert genannt ist. Er stellt auch 2017 einen gut besuchten Treffpunkt im Dorf und der näheren Umgebung dar.
- zwei dörflich-gründerzeitlichen Gebäudegruppen an der Ramersdorfer Straße und der Aribonenstraße,
- drei begrünten Dorfrändern, die das Ensemble umschließen und den Dorfkern deutlich von den umgebenden Funktionen absetzen.



Der öffentliche Vorplatz der Pilger vor dem Einzug in die Kirche

Öffentliche Anwesen

Die wehrhaft umschlossene Gruppe sakraler Gebäude um St. Mariae Himmelfahrt samt Freiflächen ist vollständig erhalten und wird zukünftig intensiv weiter genutzt. Die Sanierungsarbeiten im Gotteshaus sind erst kürzlich erfolgreich abgeschlossen worden.



Zugang von Osten



Mesnerhaus

Private Anwesen

Ramersdorfer Straße

Die landwirtschaftlichen Ursprünge der Ramersdorfer Straße sind trotz neuer, gewerblicher Nutzungen in ehemaligen Scheunen, Ställen und Remisen immer noch räumlich zu erleben. Eine ganze Reihe bäuerlicher Baukörper haben noch die Bauformen und Kubaturen ländlicher Provenienz.

Bei der Art der Bebauung sind jedoch Funktionsänderungen spürbar, die den Raum schleichend verändern. Zu vermuten ist, dass sich langfristig Nutzungen wie Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen oder reine Wohngebäude weiter ausbreiten und die bäuerlich-landwirtschaftlichen Baukörper ablösen werden.

Aribonenstraße

Die Aribonenstraße ist gesäumt von einer geschlossenen Bebauung. Die teils aufwändig gestalteten Fassaden der Gebäude sind bereits seit längerem von kleinen Handwerksbetrieben, Einzelhändler*innen und Gastwirtschaften genutzt.

In den Obergeschossen wird gewohnt.



Aribonenstraße

Materialien und Baustoffe

Der Sanierungsprozess im Ensemble ist trotz guter inhaltlicher Angebote und finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung noch nicht voll angelaufen.

Stadt (grundhafte Sanierung des Wohnhauses einer Gärtnerei – 19. Jahrhundert in der Aribonenstraße) und Kirche (Sanierung der Wallfahrtskirche und des Mesnerhauses in der Aribonenstraße) gehen mit qualitativollen Beispielen voran, ansonsten ist von einer baulichen Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nach wie vor wenig zu spüren. Städtebaulich wird dieser Zustand jedoch als Chance begriffen.

Bei intensiver Beratung bei privaten Sanierungsmaßnahmen durch Fachleute der Landeshauptstadt oder durch Sanierungsplaner könnten unter dem Aspekt der Denkmalpflege viele Gebäude mit historischen Gestaltungsmerkmalen in traditionell-handwerklicher Bauweise behutsam modernisiert werden: Lochfassaden handwerklich verputzt und gestrichen, Holzfenster, Holztore und Holztüren funktional und energetisch ertüchtigt, Haustechnik erneuert und Dächer gedämmt werden.

Im Verbund mit der Städtebauförderung und privaten Bauberatungen werden auch in Ramersdorf von der Landeshauptstadt München Gebäudesanierungen angestoßen. Dann greifen die hochbaulichen Ziele der städtebaulich-denkmalflegerischen Rahmenplanung. Bei geschützten Gebäuden wird der historisch-handwerkliche Materialkanon gewählt und umgesetzt. Traditionell geläufige Werkstoffe, überlieferte Baumaterialien, typischen Formen und historische Farben werden denkmalgerecht eingesetzt und tragen zur dauerhaften Aufwertung des Ensembles bei.



Mit einem Korbboogen aufwändig gestaltetes, zweiflügeliges Kellerfenster

Private Freiflächen

Anzunehmen ist, dass nach den Zielen der Landeshauptstadt München und der grundhaften Sanierung des Gärtnereigebäudes an der Aribonenstraße auch private Freiflächen anderer Grundstücke fachgerecht saniert und aufgewertet werden.



Gärtnergebäude Aribonenstr. 22



Benefiziatenhaus mit Garten

Funktionen im Dorf

Durch die baulichen Veränderungen in der Straßenführung der Rosenheimer Straße werden die Funktionen des Dorfs dauerhaft und nachhaltig wieder aufgewertet.

Kirche

Die Kirche plant, die Wallfahrten nach Ramersdorf zu intensivieren.

„Alter Wirt“

Die für das Dorfleben wichtige Dorfwirtschaft wird aufgewertet. Durch die veränderte Straßenführung wird das Areal des „Alten Wirts“ aufgewertet und neu belebt, Gebäude werden denkmalpflegerisch saniert und das gastronomische Angebot wird ergänzt.

Durch die Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung werden Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel gestärkt, das wirtschaftliche Leben wird weiter konsolidiert.

Auf die Existenz einer lebendigen Dorfgemeinschaft (aktuelle Plakate, Hinweise zu Ausstellungen) und auf ein reges Vereinsleben in Ramersdorf weisen die Ankündigungen für Veranstaltungen hin.



Wirtshaus mit historischem Biergarten

Störungen im Ensemble

Allgemeines

Bei der erneuten Begehung des historischen Dorfkerns von Ramersdorf im Frühjahr 2017 wurden keinerlei neue, negative Tendenzen beim Zustand des Ensembles festgestellt. Das etwas vernachlässigte Erscheinungsbild ist geblieben; alle Elemente sind im Zustand von 2010 vorhanden.

Zur Neuordnung und Aufwertung des historischen Ortskerns wurde im Jahr 2013 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durch die Landeshauptstadt München ausgelobt. Die Gewinner des Realisierungswettbewerbs, die Architekten Goergens, Miklautz und Partner, haben einen Rahmenplan und ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das in einem förmlichen Bauleitplanungsverfahren umgesetzt wird. Entsprechendes hat der Stadtrat am 24.10.2018 beschlossen.

Der öffentliche Raum

Am Gefüge des öffentlichen Erschließungsnetzes wurden keinerlei Veränderungen identifiziert. Die bekannte vorstädtische Aufteilung der Straßen mit asphaltierter Fahrbahn, beidseitigen Gehsteigen, belegt mit Betonplatten einschließlich Hochbord sowie Autos, die längs der Straßen parken, prägen den öffentlichen Raum.

Das Verhältnis von befestigten zu unbefestigten Flächen ist unausgewogen und zugunsten des Asphalts ausgefallen. Die Kreuzungen und Einmündungen sind überdimensioniert befestigt und es sind zu große Radien gewählt.



Hohes Verkehrsaufkommen am Innsbrucker Ring



Hohe Dichte an parkenden Autos



Tankstelle und Autowerkstatt im Ensemblebereich

Denkmalgeschützte Bausubstanz – ortsbildprägende Gebäude

Bei einigen Baudenkmalern bzw. bei ortsbildprägenden Gebäuden besteht grundsätzlich Sanierungsbedarf (funktional, strukturell, energetisch, bau- und haustechnisch). Bei der öffentlichen Baumaßnahme der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (grundhafte Gebäudesanierung Aribonenstraße) und der Kirche ist die Sanierung bereits abgeschlossen. Bei der Mehrheit der Gebäude des historischen Dorfkerns stockt derzeit jedoch das Sanierungsgeschehen.



Wohn- und Geschäftshäuser in der Aribonenstraße

Resümee und Ausblick

Der Stadtteil Ramersdorf hat einen bemerkenswerten historischen Dorfkern von herausragender Bedeutung, der durch die Wallfahrt kulturhistorisch und städtebaulich gewachsen ist. Um die stark befestigte barocke Kirche Mariae Himmelfahrt mit weithin sichtbarem Turm drängen sich das spätgotische Mesnerhaus, das Benefiziatenhaus und, etwas abgerückt, das Pfarrhaus. Diese geschlossene Gebäudegruppe setzt sich deutlich von der umgebenden Bebauung dörflicher Prägung bzw. vielfältig gestalteter, ländlich-vorstädtischer Gebäude aus der späten Gründerzeit ab.

Die erhaltene städtebauliche Struktur Ramersdorfs ist damit von geschichtlicher Bedeutung und sie vermittelt anschaulich seine Denkmalbedeutung. Für den Fall, dass stattdessen an der Grünfläche entlang der Kirchseeoner Straße Bebauung angedacht wird, wird empfohlen, die Grünfläche bis zur Kirchseeoner Straße in den Ensemblebereich aufzunehmen, um eine ensamblegerechte Planung umzusetzen.

Nach tiefgreifenden, räumlich-funktionalen Veränderungen im Ensemble, verursacht durch gesamtstädtische Straßenbauprojekte, soll das Ensemble Ramersdorf saniert und schrittweise wiederhergestellt werden: Deshalb hat der Stadtrat am 24.10.2018 die Neugestaltung und Aufwertung des historischen Ortskerns mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen. Zuvor wurde der Ortskern als Sanierungsgebiet im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ förmlich festgesetzt. Die Bemühungen um die Reparatur des öffentlichen und historischen Raums werden zu einer dauerhaften Aufwertung des Dorfkerns führen. Der öffentliche Raum im Ensemble wird gestärkt und vor den Sakralbauten attraktiv umgestaltet. Schrittweise wird dem transformierten und überformten Dorf seine historische Bedeutung wieder zurückgegeben, ohne dessen Erscheinungsbild und ländlichen Charakter aufzugeben. Dabei wird auch die Nahversorgung verbessert, der Lärmschutz umgesetzt und das Wohnen gesichert.

Auf einer Obstwiese nördlich der Wallfahrtskirche ist im Ensemble ein Wohnkomplex mit Kindergarten, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen umgesetzt. Die Neubauten reagieren gut auf die historisch-gestalterischen Vorgaben. Trotz großer Kubaturen und Gebäudehöhen fügen sich die Baumassen mit ihren langgestreckten, ländlichen Baukörpern, den Lochfassaden, ruhigen Satteldächern und stimmigen Dachneigungen einschließlich der gewählten Materialien, Formen und Farben gut in das Ensemble ein.

Wenn der öffentliche Raum im geschützten, baulichen Gefüge aufgewertet, die Freiflächen um die Wallfahrtskirche erneuert und die umgebenden Straßenflächen saniert sind, wird das Gefüge des Ensembles wieder deutlich aufgewertet sein und zur dauerhaften Bereicherung des Dorfkerns führen. Der transformierte und überformte Dorfkern erhält seine historisch-gestalterische Bedeutung zurück, die Funktionen im Ensemble samt dem ländlichen Charakter im Erscheinungsbild werden dann gewinnen.

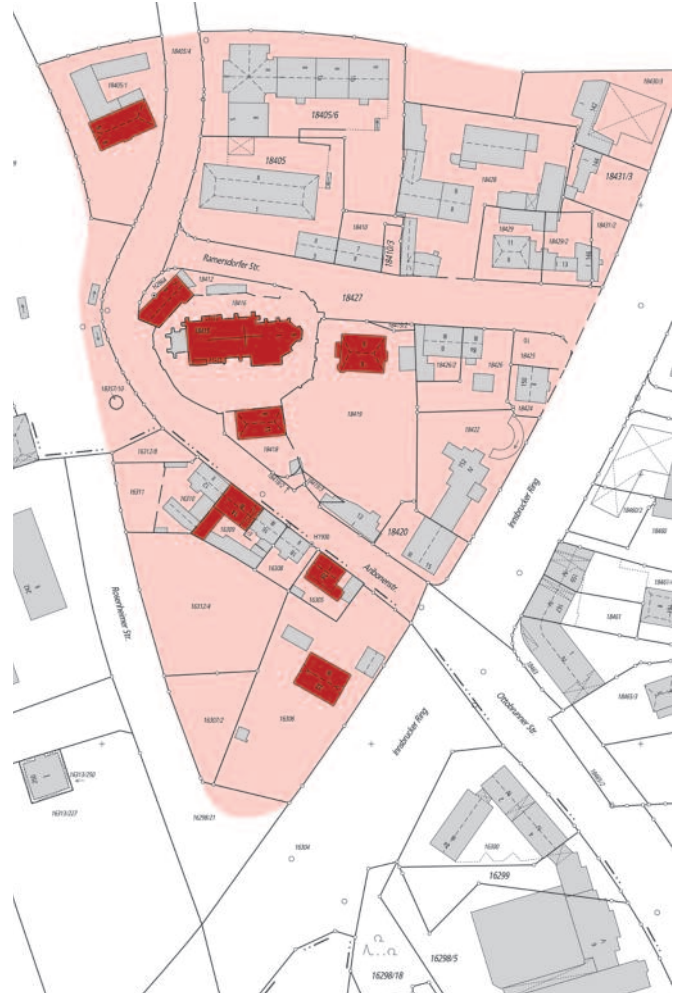
Beschreibung im Denkmalverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD)

Nummer E-1-62-000-55
Bezeichnung Ehemaliger Ortskern Ramersdorf

„Das im frühen 11. Jahrhundert erstmals erwähnte Dorf besitzt mit der ehem. Wallfahrtskirche St. Maria mit Mesnerhaus aus dem 15. Jh. sowie dem Kirchhof mit Kapelle und Ummauerung aus dem 17. Jahrhundert, zudem einem Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert in seiner zentralen Lage eine bemerkenswert geschlossene Bau-Gruppe von großer historischer und städtebaulicher Bedeutung, die zusammen mit den nicht bebauten Freiflächen einen Ortskern bis jetzt anschaulich erkennen lassen.“

Ramersdorf liegt östlich an der ehemaligen Überlandstraße von München nach Rosenheim. Es handelte sich wegen der beträchtlichen Breite der Dorfstraße, jetzt Ramersdorfer Straße, um ein sehr kurzes Angerdorf mit Randstellung der Kirche. Noch bis Anfang des 19. Jahrhunderts befanden sich nur zwei Anwesen westlich der ehemaligen Überlandstraße. Im Verlauf des späteren 19. Jahrhunderts entstand hier eine Bebauung mit ländlichen aber auch vorstädtisch geprägten Häusern. Mit der Anlage des Innsbrucker Rings und der Einleitung der Rosenheimer Straße hierauf veränderten sich ab Mitte der 1950er Jahre die ehem. Dorfgrenzen. Entlang des Innsbrucker Rings entstanden neue Bauten.

Trotz zahlreicher späterer Bauten sind bis jetzt nach Norden und Südwesten sowie in zentraler Lage Freiflächen erhalten, die für den ehemaligen Ortskern und seine Ablesbarkeit von zentraler Bedeutung sind. Diese Freiflächen begründen neben der historischen Bedeutung der Bauten im Bereich der Wallfahrtskirche das Ensemble wesentlich mit.“



Umgriff des Ensembles Ramersdorf ohne Änderung- Beschluss des Landesdenkmalrats vom März 2010

Ensemble Ramersdorf, 2010

- Ensemblegebiet 2010
- Baudenkmal

Aktueller Ensemblebereich

Abgrenzung des Ensembles

Ramersdorf wurde nach den allgemeinen denkmalpflegerischen Kriterien zur Erfassung der Denkmalbedeutung historischer Dörfer beurteilt. Das Ergebnis ist, dass der ehemalige Dorfkern auch heute noch von städtebaulichen Qualitäten mit historischer Substanz geprägt ist.

Die Landeshauptstadt München und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sind der Auffassung, die Grenzen des Ensembles Ramersdorf zu belassen und räumlich nicht anzutasten. Der Landesdenkmalrat hat sich dieser Auffassung angeschlossen. Die angerartete Grünfläche wurde mittlerweile in das Ensemblegebiet einbezogen.



Ensemble Ramersdorf, 2019

- Ensemblegebiet 2013
- Baudenkmal

Hinweise und Empfehlungen

Das Gefüge des historischen Ortskerns

Ein historischer Ort ist dann erhaltenswert, wenn für die Dorfgemeinschaft ein harmonisches Zusammenspiel der bebauten Grundstücke, der kompakten Gebäude sowie der öffentlichen und privaten Freiräume geglückt ist, die gewachsene bauliche Struktur in ihrer unverwechselbaren Eigenart bewahrt und neue Teile harmonisch eingefügt sind.

Der historische Ort ist erhaltenswert, wenn das Dorf im Großen nach einheitlichen Regeln bebaut, im Kleinen vielfältig gestaltet ist. Ein Ort ist stimmig, wenn sich alte und neue Baukörper an der Hauslandschaft orientieren und miteinander harmonieren, alle Gebäude maßstäblich gut zusammenstehen, einheitlich hoch gebaut sind und gemeinsam eine abgestimmte Dachlandschaft bilden.

Solaranlagen

Photovoltaik- oder solarthermische Anlagen sind in ehemaligen Dorfkernensembles nur zulässig, wenn diese z.B. auf Garagen oder im rückwärtigen Dachbereich flach aufliegend und von allen umliegenden Straßen nicht sichtbar vorgesehen werden. Auch diese Maßnahmen sind rechtzeitig vor Ausführung im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Informationen hierzu sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Gebäudemerkmale

Langjährige Überlieferungen, bauliche Traditionen, typische Bauweisen und natürliche Materialien prägen das Ortsbild:

- massive Wände mit hellem Kalk- und Mineralputz
- naturrote Tonziegel auf dem Dach
- Bauteile aus Naturstein (Sockel, Prellstein)

Wenn das Nachbarhaus Vorbild ist, wird im Dorf auch ein harmonisches Gesamtbild entstehen. Haupt- und Nebengebäude werden eine ortstypische Einheit bilden mit stimmigem Rhythmus aus Bauformen, Baumaterialien und Farben. Wertvolle Bauteile werden erhalten, wiederverwendet oder instand gesetzt.



Verwendung naturroter Tonziegel

Auf Folgendes ist im Detail zu achten:

Das Fenster

Die „Lochfassade“ ist typisch. Öffnungen in Außenwänden von Wohngebäuden sind in der Regel gleich groß, deutlich stehend und zweiflügelig, mit oder ohne Fensterläden gebaut, Fensterrahmen deckend gestrichen. Anzahl, Größe und Anordnung orientieren sich an überlieferten Vorbildern.

Die Haustür

Die Eingangstür ist handwerklich gebaut. Formensprache, Gliederung und Konstruktion orientieren sich an überlieferten Vorbildern.

Das Dach

Das Satteldach wird mit ortsüblicher Neigung ausgeführt und mit Tondachziegeln ohne Engobe gedeckt. Beide Dachflächen sind mit 42 bis 48 Grad gleich geneigt. Der First liegt mittig, Ortgang und Traufe sind mit knappem Überstand gebaut. Der Ortgang ist gemauert, Blech wird an untergeordneten Bauteilen verwendet.

Die Dachgauben

Räume unterm Dach werden über den Giebel belichtet. Wegen der meist noch ungestörten Dachlandschaft werden Dachgauben nur gelegentlich gebaut.

Merkmale privater Freiflächen

Befestigte Flächen

Die Freifläche ist nur dort zu befestigen, wo es unbedingt notwendig ist (Zugang, Zufahrt, Hoffläche). Sind noch Natursteinbeläge vorhanden, sind diese für die Einfahrt, den Weg, den Stellplatz und den Sitzbereich zu erhalten, zu sanieren und wieder einzubauen.

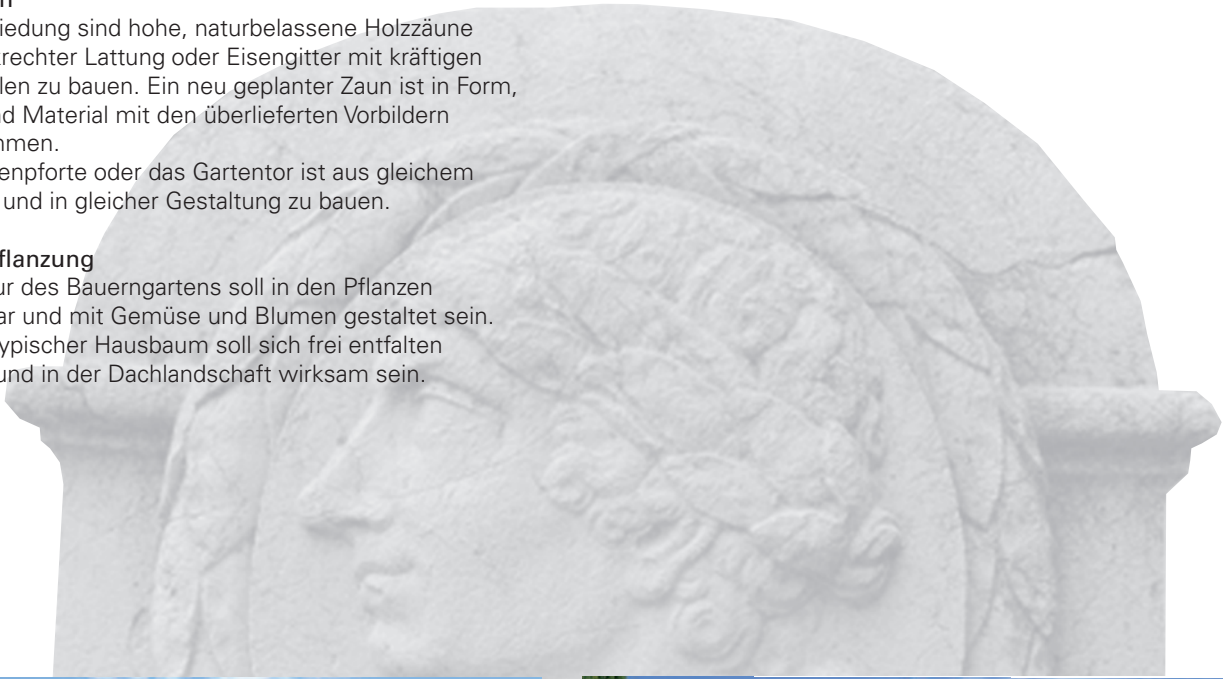
Der Zaun

Als Einfriedung sind hohe, naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Eisengitter mit kräftigen Zaunsäulen zu bauen. Ein neu geplanter Zaun ist in Form, Farbe und Material mit den überlieferten Vorbildern abzustimmen.

Die Gartenpforte oder das Gartentor ist aus gleichem Material und in gleicher Gestaltung zu bauen.

Die Bepflanzung

Die Kultur des Bauerngartens soll in den Pflanzen erkennbar und mit Gemüse und Blumen gestaltet sein. Ein ortstypischer Hausbaum soll sich frei entfalten können und in der Dachlandschaft wirksam sein.



Die kirchlichen Gärten südlich der Wallfahrtskirche



Benefiziatenhaus, Aribonenstr.11



Begrünter Dorfrand



Luftbild von Süden, 2017



Luftbild von Süden

Erhalt der Münchner Dorfkernensembles

Der Landesdenkmalrat hat beschlossen, folgenden Beschluss der 400. Sitzung des Landesdenkmalrats am 24. November 2017 zu veröffentlichen:

Dorfkernensembles München

Beschluss:

Der Landesdenkmalrat stellt fest, dass die Sensibilität für den Erhalt der Münchner Dorfkernensembles seit den Beschlüssen des Landesdenkmalrats vom 27.05.2011 und vom 01.07.2011 sowohl im öffentlichen Bewusstsein als auch der örtlichen Politik deutlich gestiegen ist. Diese erfreuliche Entwicklung spiegelt sich insbesondere im Umgang mit den Ensembles und dem starken Bemühen der Landeshauptstadt München um den Erhalt der historischen Elemente der Ensembles wider.

Dadurch konnten weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Bausubstanz vermieden und durchwegs einvernehmliche Lösungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege gefunden werden.

Erhalt der Münchner Dorfkernensembles

Der Erhalt weiterer Ensembles kann entsprechend der Beschlüsse aus dem Jahr 2011 bestätigt werden:

- Allach („Ehemaliger Ortskern Allach“)
- Aubing („Ehemaliger Ortskern Aubing“ mit der vorgeschlagenen Erweiterung)
- Daglfing („Ehemaliger Ortskern Daglfing“)
- Engelschalking („Ehemaliger Ortskern Engelschalking“)
- Feldmochinger Straße
- Forstenried („Ehemaliger Ortskern Forstenried“)
- Großhadern („Ehemaliger Ortskern Großhadern“)
- Johanneskirchen („Ehemaliger Ortskern Johanneskirchen“)
- Langwied („Ehemaliger Ortskern Langwied“)
- Lochhausen („Ehemaliger Ortskern Lochhausen“)
- Moosach („Ehemaliger Ortskern Moosach“)
- Oberföhring („Ehemaliger Ortskern Oberföhring“)
- Obermenzing („Ehemaliger Ortskern Obermenzing“ und „Schloss Blütenburg“)
- Perlach („Ehemaliger Ortskern Perlach“)
- Pipping („Ehemaliger Ortskern Pipping“)
- Ramersdorf („Ehemaliger Ortskern Ramersdorf“)
- Solln („Ehemaliger Dorfkern Solln“ und „Solln-Bertelestraße“)
- Untersending („Ehemaliger Ortskern Untersending“)

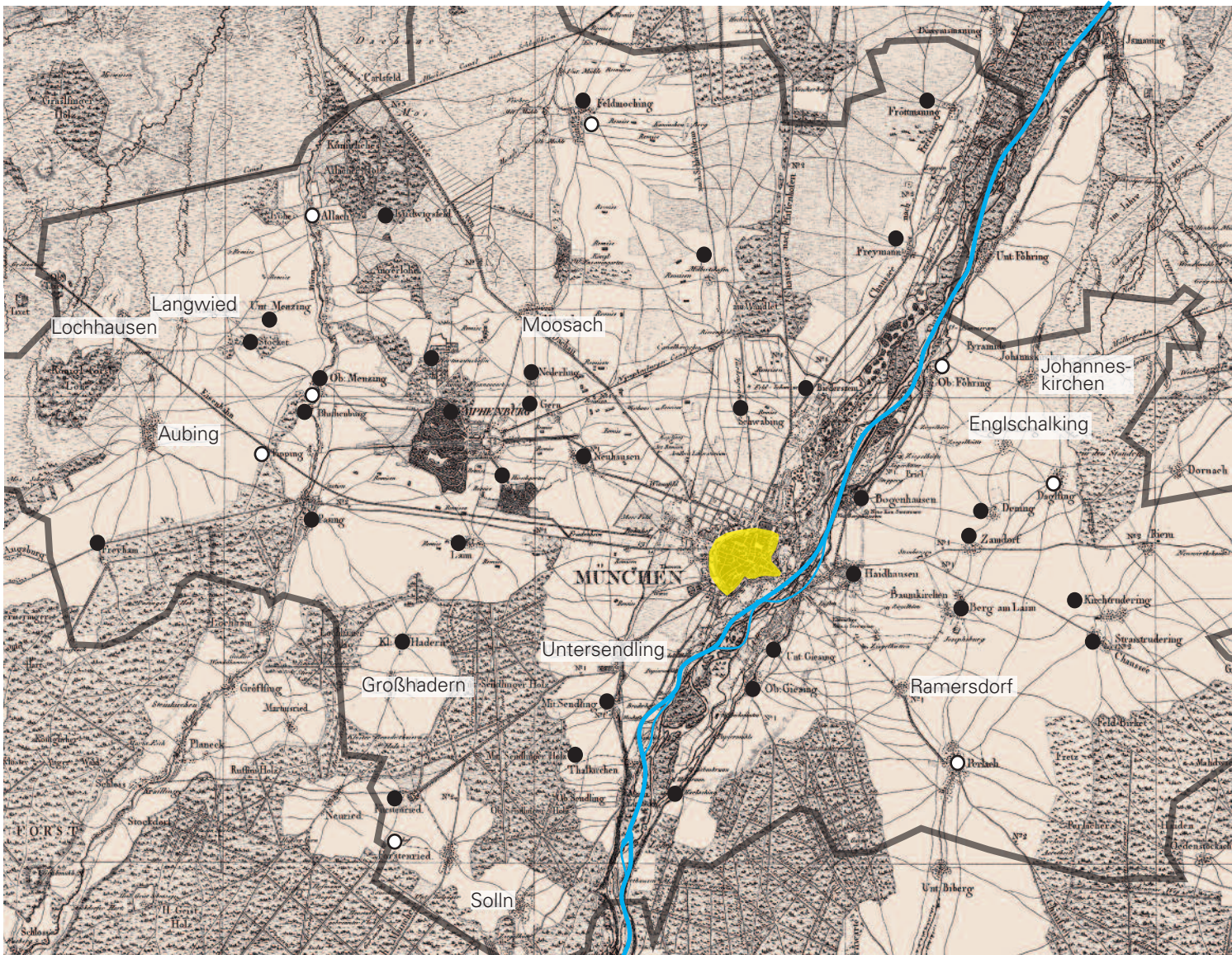
Die in der Folge entwickelte intensive Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt München und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege begrüßt der Landesdenkmalrat ausdrücklich und fordert die Beteiligten auf, die Kooperation im Sinne der Denkmalpflege fortzuführen und ggf. auszubauen, um den Erhalt der historischen Bausubstanz auch künftig zu gewährleisten.

Impressum

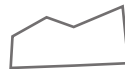
Herausgeberin	Referat für Stadtplanung und Bauordnung Lokalbaukommission Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) Blumenstraße 19 80331 München
Inhalt	Büro für Städtebau und Freiraumplanung, München Klaus J. Schulz, Almuth Boedecker
Redaktion	Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)
Gestaltung	Florian Raff, München
Bildnachweis	Fotos: Büro für Städtebau und Freiraumplanung, München Luftbilder: Klaus Leidorf Luftbilddokumentation S.3: Michael Nagy S. 7 oben www.muenchenwiki.de www.muenchner-stadtbibliothek.de Umschlag vorne innen und hinten innen: Quelle: Schiermeier, Franz, Stadtatlas München, 2003 Bayerisches Landesvermessungsamt 1971, Ausgabe 1981
Druck	Stadtkanzlei Gedruckt auf Papier aus 100% Recyclingpapier

Oktober 2021

Stadt München 1812 und alle Eingemeindungen bis 2000



Stadtgebiet München um 1812



Stadtgrenze München

Ramersdorf

Monografie 2021 / Dorfkernensemble

○ Eine Untersuchung dieser Dorfkernensembles einschließlich Broschüre ist in Vorbereitung.

● Orte, die in München eingemeindet wurden.

